



PUTUSAN

NOMOR 727/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

- 1. Murjani Harto dahulu bernama Ong, Pwee Jan**, beralamat di Gayungsari Barat 03/80 RT. 002/RW. 004, Kelurahan Gayungan, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
- 2. Sundoro Harto dahulu bernama Ong, Tiong Hoe**, beralamat di Jl. Rajawali No. 115 RT. 002/RW. 003, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**;
- 3. Handoko Harto dahulu bernama Ong, Tiong Kie**, beralamat di Gili 2/31 RT. 001/RW. 012, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat III**;
- 4. Samuel Harto dahulu bernama Beno Sarkoro atau Ong, Kim Hok**, beralamat di Dharma Husada Indah Tengah 3/34 RT. 002/RW. 009, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV semula Tergugat IV**;
- 5. Puro Kastowo Harto disebut juga Purokastowo Harto dahulu bernama Ong, Kian Gwan**, beralamat di Manyar Kertoarjo 9/50 RT. 003/RW. 011, Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V semula Tergugat V**;

Dalam hal ini Pembanding-I sampai dengan Pembanding V/Tergugat I sampai dengan Tergugat V sama-sama memberikan kuasa kepada : 1. Dr. SUDIMAN SIDABUKKE, S.H., C.N., M.Hum., 2. BONAR PARULIAN SIDABUKKE, S.H., G.Dip., LL.M., 3. ROBI PUTRI JAYANTI, S.H., M.H., 4. ELLIYA FITA

Halaman 1 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHOFIYANA, S.H. para Advokat/ Pengacara di Kantor Hukum "SIDABUKKE CLAN & ASSOCIATES" yang beralamat kantor di Jalan Raya Darmo Nomor 135 B Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Agustus 2020;
Selanjutnya disebut sebagai **Para Pemanding**;

L a w a n :

1. PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang diwakili oleh DIDIEK HARTANTYO

Direktur Utama memberikan kuasa kepada FREDI FIRMANSYAH Dalam kedudukannya selaku Executive Vice President Daerah Operasi 8 Surabaya berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor SK.U/KH.608/VII/15/SAP/KA-2020 tanggal 17 Juli 2020, beralamat di Jalan Gubeng Masjid Nomor 1 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 September 2020, selanjutnya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. JESSE HEBER AMBUWARU, S.H.,M.H., 2. JUNO JALUGAMA, S.H. dan 3. KURNIA IRAWAN HARAHAHAP, S.H.,M.H. para Advokat pada Kantor Advokat "Jesse Heber Ambuwaru & Partners Law Firm", yang beralamat di Kompl. Ruko Bonagabe Blok B/I, Jalan Jatinegara Timur Raya No. 101, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: KL.503/IX/1/DO.8-2020 tertanggal 23 September 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat di Jalan Puspa Raya No.10, Sambikerep, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca,

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 05 November 2020 Nomor : 727/PDT/2020/PT SBY, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby di tingkat banding ;

Halaman 2 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 12 Desember 2019 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Desember 2019 dengan Register Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby, mengemukakan sebagai berikut:

A. Latar Belakang Hak Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

1. Bahwa pada zaman Hindia Belanda terdapat dua macam perusahaan kereta api di Indonesia yaitu, perusahaan kereta api negara (Staats Spoorwegen disingkat SS) dan perusahaan kereta api swasta (Verenigde Spoorwegbedrijf disingkat VS). Setelah Indonesia merdeka, perusahaan kereta api swasta (Verenigde Spoorwegbedrijf disingkat VS) tersebut dinasionalisasi. Hal mana diatur berdasarkan UU 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, yang secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1959. Adapun perusahaan kereta api negara (Staats Spoorwegen disingkat SS) karena merupakan bagian dari Indische Bedrijven Wet (IBW) maka demi hukum kekayaan perusahaan kereta api negara tersebut menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia setelah Republik Indonesia menyatakan kemerdekaannya;
2. Bahwa kemudian kemudian dilakukan penggabungan diantara kedua perusahaan kereta api tersebut yang beberapa kali mengalami perubahan sampai dengan terakhir menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Adapun perubahan-perubahan tersebut diatur berdasarkan:

- Pemerintah Indonesia secara resmi mengambil alih sektor perkeretaapian pada tanggal 28 September 1945 serta membentuk lembaga pengelola bernama Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI), yang selanjutnya

Halaman 3 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan Republik Indonesia No. 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 perusahaan kereta api dikelola oleh DKARI;

- Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum No. 2 tahun 1950 Tentang Pengalihan dan Penggabungan Antara Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) dan Staatssporwegen/Verenigde Spoorwegbedrijf (SS/VC) menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) tanggal 6 Januari 1950;
- Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 1963 Tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api, Djawatan Kereta Api (DKA) diubah menjadi Perusahaan Nasional Kereta Api (PNKA);
- Peraturan Pemerintah No. 61 Tahun 1971 Tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) Menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan nama : PT. KERETA API INDONESIA (Persero) atau disingkat menjadi PT.KAI (Persero).

3. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana diuraikan di atas, maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda (termasuk di dalamnya aset-aset milik perusahaan kereta api negara/SS) demi hukum (van rechtswege) otomatis menjadi kekayaan Negara Indonesia (hak penguasaan/hak beheer).

4. Bahwa tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh perusahaan kereta api negara (SS) era kolonial juga dibuktikan kepemilikannya dengan grondkaart atau tanah yang dijelaskan dengan grondkaart berstatus sebagai tanah Negara/pemerintah

Halaman 4 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (gouvernements grond) dan bukan hak milik (eigendom), hak guna usaha (erfpacht) atau hak guna bangunan (opstal);
5. Bahwa mengenai penguasaan sebagaimana diatas juga diatur berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.681/DJA/1986 tanggal 1 Nopember 1986 yang menegaskan bahwa tanah Grondkaart berada dalam penguasaan (in beheer) PJKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan berdasarkan Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya pada pokoknya menegaskan bahwa "hak beheer Perumka sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan";
 6. Bahwa berdasarkan asas domein verklaring yang termuat dalam Agrarische Wet (Staatsblad 1870 No. 55) dan Agrarisch Besluit (Staatsblad 1870 No. 118), maka yang diwajibkan untuk mempunyai surat tanda bukti hak atas tanah hanyalah pihak di luar instansi negara, mengingat jika tidak dapat menunjukkan surat tanda bukti hak atas tanah, maka tanah tersebut adalah milik negara/pemerintah. Adapun instansi pemerintah cukup dibuktikan dengan penguasaan tanah (bestemming) atas tanah yang sebagaimana diuraikan dalam grondkaart;
 7. Bahwa dalam praktiknya, asas domein verklaring tersebut di antaranya berfungsi untuk keperluan pembuktian pemilikan yakni, jika negara berperkara maka negara tidak perlu membuktikan hak eigendomnya atas tanah, tetapi pihak lainlah yang wajib membuktikan haknya. Dengan domein verklaring maka hubungan antara negara dan tanah bersifat langsung, di mana Negara sebagai subjek yang dipersamakan dengan perseorangan sehingga hubungan ini bersifat privat rechtelijk yakni negara sebagai pemilik tanah;
 8. Bahwa selanjutnya, Grondkaart dibuat dengan dasar surat keputusan oleh Kepala Pemerintahan (besluit van gouverneur-generaal), selain itu grondkaart dibuat atau direvisi dengan Surat Ketetapan (beschikking) pejabat yang berwenang setingkat

Halaman 5 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

direktur dalam birokrasi pemerintahan kolonial (kepala departemen). Dalam pembuatan grondkaart tersebut telah disetujui oleh wakil BPN era kolonial (Kadaster) dan juru ukur tanah (landmeter);

9. Bahwa dengan terbitnya UUPA maka berlaku ketentuan mengenai konversi atas hak-hak barat untuk disesuaikan dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Mengacu pada ketentuan Pasal 58 jo. Ketentuan konversi Pasal IX telah memberikan kewenangan kepada Menteri Agraria dalam melakukan pengaturan berkaitan dengan konversi hak atas tanah. Khusus berkaitan konversi hak penguasaan atas tanah negara maka terbit Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya (PMA 9/1965). Dalam ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 PMA 9/1965 maka konversi terhadap hak penguasaan atas tanah negara khususnya aset tanah SS yang penguasaannya dilaksanakan oleh DKARI sebagaimana tertuang dalam grondkaart dikonversi menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
10. Bahwa lebih lanjut di dalam Surat Menteri Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Pembinaan BUMN Nomor : S-11/MK.16/Tahun 1994 tanggal 24 Januari 1995 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva Tetap PERUMKA, sehingga perlu ditingkatkan statusnya menjadi milik/kekayaan PERUMKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
11. Bahwa mengenai grondkaart, Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional / Deputi Bidang Hak-Hak atas tanah kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 570.32-3594-D.III tanggal 29 Oktober 1992, menegaskan bahwa :

Halaman 6 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah grondkaart SS di atas tanah hak eigendom atas nama Het Gouvernement van Nederlandsch Indie sudah diperuntukan bagi kepentingan SS sekarang Perumka (PT. Kereta Api Indonesia (Persero));
- Mengenai tanah PERUMKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dapat dipakai pedoman adalah Rumusan Hasil Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional tahun 1991 butir 24 huruf b angka 2 yang menyatakan bahwa terhadap tanah-tanah PERUMKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang memiliki grondkaart tetapi secara fisik dikuasai oleh pihak lain, maka tidak akan diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain selama persetujuan Menteri Keuangan belum diperoleh, sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pemberian sesuatu hak atas tanah dimaksud kepada pihak lain perlu dikoordinasikan lebih dulu dengan PERUMKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Departemen Keuangan RI sekarang Kementerian Keuangan RI;
- Dalam Kesimpulan Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tahun 1991 dirumuskan : "Tanah-tanah PERUMKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berasal dari aset Perusahaan Kereta Api Negara (SS) dan aset Perusahaan Kereta Api Swasta (VS) yang telah di nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 jjs. Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959".

12. Bahwa didasari oleh Pasal 8 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) yang menyebutkan "Besarnya modal sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) didasarkan pada penetapan Menteri Keuangan sesuai dengan hasil perhitungan yang dilakukan bersama oleh Departemen Keuangan dan Departemen Perhubungan." dan aturan sebagaimana disebutkan pada Posita angka 8 s/d 9 diatas, penetapan besarnya modal Perumka adalah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.

Halaman 7 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

194/KMK.016/1994 tertanggal 26 Mei 1994 Tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, yang setelah Perumka dialihkan bentuknya menjadi Persero berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), maka penetapan besaran modal perseroan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 Tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Per 1 Juni 1999;

13. Bahwa lebih lanjut, apabila kekayaan Negara yang telah dipisahkan sebagaimana dimaksud diatas ingin dilakukan pelepasan, maka mekanisme yang harus dijalani juga melalui Keputusan Menteri Keuangan, hal mana berpedoman kepada Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 89/KMK.013/1991 Tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara dan Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-02/MBU/2010 Tentang Tata Cara Penghapusbukuan Dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara yang pada pokoknya mengatur Tanah Negara hanya bisa dilepaskan kepemilikannya setelah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan (sekarang persetujuan Menteri BUMN apabila tanah yang akan dilepaskan berada di bawah penguasaan BUMN);
14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, secara nyata dan tegas perolehan hak atas tanah Penggugat adalah didasarkan kepada kekayaan Pemerintahan Hindia Belanda (grondkaart) yang secara hukum otomatis beralih hak penguasaannya kepada Negara yang selanjutnya dipisahkan melalui Keputusan Menteri Keuangan dan ditetapkan sebagai modal Perseroan (In Casu PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Penggugat) dan apabila tanah dimaksud ingin dilepaskan maka harus terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Keuangan (sekarang persetujuan

Halaman 8 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri BUMN apabila tanah yang akan dilepaskan berada di bawah penguasaan BUMN).

B. Fakta Hukum

15. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 (Objek Perkara/Gugatan), yang mana tanah tersebut berdasarkan historis penguasaan sebagaimana diuraikan di atas adalah termasuk bagian dari kekayaan negara yang dipisahkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 yang penetapan besar modal perusahaannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 194/KMK.016/1994 tertanggal 26 Mei 1994 serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000, Tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Per 1 Juni 1999;
16. Bahwa selanjutnya, pada tahun 2016 Pemerintah Kota Surabaya berencana untuk melakukan pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat/peningkatan kapasitas jalan raya Wonokromo, maka guna memenuhi kebutuhan akan lahan, Pemerintah Kota Surabaya melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat, dimana Pemerintah Kota Surabaya memerlukan sebagian dari lahan milik Penggugat sebagaimana disebutkan diatas seluas 337 m²;
17. Bahwa dikarenakan adanya kebutuhan lahan diatas, Walikota Surabaya melalui suratnya Nomor 590/9903/436.6.1/2016 tertanggal 28 September 2016, Perihal Permohonan Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Untuk Pembangunan Frontage Road Jl Wonokromo Surabaya Sisi Barat menyampaikan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia, Bahwa :

Halaman 9 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam rangka pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat sebagai kelanjutan dari pembangunan Frontage Road Jl. Ahmad Yani Surabaya Sisi Barat, Pemerintah Kota Surabaya berencana membangun Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat;
 - Berdasarkan hasil Detail Engineering Design (DED) untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya, dilakukan peningkatan kapasitas/pelebaran jalan yang semula memiliki Ruang Milik Jalan (RUMIJA) 10 meter menjadi 20 meter dengan panjang jalan 500 meter mulai dari jalan SMEA sampai dengan Jl. Pulo Wonokromo;
 - Berdasarkan hasil identifikasi awal pada lokasi tersebut terdapat lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat;
 - Berkaitan dengan hal tersebut diatas, kami mohon dengan hormat agar Saudari berkenan untuk menghibahkan tanah tersebut untuk kepentingan umum masyarakat Kota Surabaya;
18. Bahwa surat serupa diatas, juga disampaikan oleh Walikota Surabaya kepada Menteri Perhubungan melalui surat nomor 590/10216/436.6.1/2016 tertanggal 12 Oktober 2016, Perihal Permohonan Fasilitas Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Untuk Pembangunan Frontage Road Jl Wonokromo Surabaya Sisi Barat;
19. Bahwa selanjutnya, Penggugat melalui suratnya No. KG.101/III/1/D.8-2017 tertanggal 14 Februari 2017, Perihal : Kepemilikan PT. KAI (Persero) menyampaikan balasan atas surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Kota Surabaya No. 593/669/436.7.3/2017 tertanggal 01 Februari 2017, Perihal Permohonan Copy Hak Persil PT. KAI, telah juga menegaskan/menyampaikan bahwa dasar kepemilikan aset Penggugat adalah Gwijdsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 yang tercatat di daftar

Halaman 10 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekapitulasi aset tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan nomor Formulir Tanah 1.08.21.01 lintas Surabaya-Solo antara Wonokromo-Sepanjang;

20. Bahwa lebih lanjut, atas rencana pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat/peningkatan kapasitas Jalan Raya Wonokromo, Gubernur Jawa Timur menerbitkan Keputusan Nomor : 188/719/KPTS/013/2017 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Peningkatan Kapasitas Jalan Raya Wonokromo Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur pada tanggal 12 Desember 2017;

21. Bahwa selanjutnya pada tanggal 06 Desember 2018 dilakukan rapat antara Penggugat dengan Pemerintah Kota Surabaya dan didapat kesimpulan rapat sebagai berikut:

- Berdasarkan hasil pengukuran Unit Penjagaan Aset Daop 8 luas tanah PT KAI (Persero) yang dipakai untuk Frontage Road Wonokromo adalah seluas 1.800,89 m²;
- Sesuai hasil pengukuran BPN adalah sebagai berikut:
 - Sesuai peta bidang adalah seluas 1.323 m²;
 - Sertipikat HGB ex Bioskop adalah seluas 337 m²;
 - Sertipikat warga adalah seluas 24,36 m²;
 - Saluran air di sisi timur dan selatan adalah seluas 116,53 m²;

22. Bahwa lebih lanjut, sehubungan dengan adanya percepatan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat/peningkatan kapasitas jalan raya Wonokromo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan Pemerintah Kota Surabaya melalui suratnya No. 593/664/436.7.3/2019 tertanggal 25 Januari 2019, Perihal Permohonan Informasi di Jl. Raya Wonokromo No. 72 menyampaikan kepada Executive Vice President PT KAI Daop 8 Surabaya, sebagai berikut :

- Pemerintah Kota Surabaya cq Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan bermaksud akan segera melakukan pembayaran ganti kerugian terhadap persil di Jalan Raya Wonokromo No. 72 sesuai dengan hasil ukur

Halaman 11 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peta bidang Kantor Pertanahan Kota Surabaya I NIB 12010402.05651 seluas 256 m² dan NIB 12010402.05733 seluas 81 m² dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 1/K pemegang hak Hartanto Harto;

- Berdasarkan kondisi di lapangan, persil yang berada di Jl. Raya Wonokromo 72 tersebut bersebelahan dengan rumah dinas PT KAI;
- Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah Kota Surabaya menanyakan informasi apakah persil yang berada di Jalan Raya Wonokromo 72 dengan bukti SHGB No. 1/K merupakan bagian dari aset PT KAI.

23. Bahwa lebih lanjut, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan Pemerintah Kota Surabaya melalui suratnya No. 593/976/436.7.3/2019 tertanggal 07 Februari 2019, Perihal Permohonan Informasi Persil SHGB Nomor 1/K menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Pemerintah Kota Surabaya Cq. Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan bermaksud akan melakukan pembayaran ganti kerugian terhadap persil di Jalan Raya Wonokromo No. 72 dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 1/K dengan nama pemegang hak Hartanto Harto yang terbit tahun 1977 dengan masa berlaku sampai dengan tahun 1997;
- Berdasarkan kondisi di lapangan, persil tersebut di atas bersebelahan dengan tanah aset PT. KAI dan diakui masuk dalam peta Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 sesuai surat dari PT. KAI tertanggal 14 Januari 2017 No. KG.101/II/1/D.8-2017;
- Berkaitan dengan hal tersebut diatas, Pemerintah Kota Surabaya meminta informasi mengenai SHGB No. 1/K sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1;

24. Bahwa selanjutnya, Penggugat melalui suratnya No. KA.205/II/5/DO.8-2019 tertanggal 20 Februari 2019, Perihal Informasi Persil/lahan di Jl. Wonokromo menyampaikan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan

Halaman 12 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematusan, bahwa persil di Jl Wonokromo No. 72 yang rencananya akan dibangun Frontage Road berada di dalam aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Grondkaart No. 48 Emplasemen Stasiun Wonokromo tahun 1926;

25. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2019, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Pemerintah Kota Surabaya kembali meminta penegasan dari Executive Vice President PT KAI Daop 8 Surabaya, dikarenakan adanya percepatan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat/peningkatan kapasitas Jalan Raya Wonokromo, sebagai berikut:

- Pemerintah Kota Surabaya cq Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan bermaksud akan segera melakukan pembayaran ganti kerugian Bangunan yang berada di Jalan Raya Wonokromo No. 72, di mana Bangunan tersebut berdiri di atas SHGB No. 1/K Tahun 1977;
- Berdasarkan kondisi di lapangan, Bangunan yang berada di Jl. Raya Wonokromo 72 tersebut bersebelahan dengan rumah dinas PT KAI;
- Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah Kota Surabaya menanyakan informasi apakah Bangunan yang berada di jalan Raya Wonokromo 72 merupakan bagian dari aset PT KAI.

26. Bahwa terhadap surat dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Pemerintah Kota Surabaya, pada tanggal 25 Maret 2019 PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya memberikan jawaban melalui suratnya No. KA.205/III/6/DO.8-2019, Perihal Permohonan Informasi Bangunan di Jl. Raya Wonokromo No. 72, yang pada pokoknya disampaikan sebagai berikut :

- Berdasarkan Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 Van Piket 297+50 tot piket 303 Residentie Soerabaia 19 Desember 1925, gambar emplasemen stasiun wonokromo E No. 4/IX 2 Desember 1954, Portal aset panah nomor 08.01.00523 serta catatan akutansi tentang laporan opname fisik rumah dinas milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) lahan yang saat ini

Halaman 13 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdiri bangunan ex bioskop Wonokromo merupakan lahan aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

- Sedangkan bangunan ex bioskop Wonokromo bukan merupakan bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

27. Bahwa dikarenakan diatas tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 telah terbit SHGB Nomor 1/K tahun 1977 atas nama Hartanto Harto yang merupakan orang tua dari Para Tergugat, terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya Sisi Barat/peningkatan kapasitas jalan raya Wonokromo masih dipersengketakan kepemilikannya, maka Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan Pemerintah Kota Surabaya mengajukan Permohonan Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Surabaya dan atas Permohonan dimaksud, pada tanggal 25 September 2019 Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian sejumlah Rp 5.392.000.000,- (Lima miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna peningkatan kapasitas jalan raya Wonokromo di atas sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto seluas 337 m² dari luasan total sebesar 872 m² yang telah berakhir masa berlakunya, penawaran tersebut tertuang dalam Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Nomor 6/Kons/2019/PN.Sby. tertanggal 26 September 2019;
28. Bahwa Penggugat melalui suratnya No. KA.204/IX/2/DO.8-2019 tertanggal 27 September 2019, Perihal Permohonan Data/Dokumen Nilai Penggantian Kewajaran Harga yang didalamnya disampaikan, terkait dengan adanya penawaran pembayaran uang ganti kerugian (konsinyasi) kepada Penggugat pada tanggal 25 September 2019 atas lahan milik Penggugat yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota

Halaman 14 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, Penggugat meminta kepada Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Pemerintah Kota Surabaya dapat memberikan data/dokumen terkait nilai penggantian wajar terhadap objek tanah tersebut dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 yang terbit diatas lahan milik Penggugat tersebut;

29. Bahwa atas surat dari Penggugat diatas, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Pemerintah Kota Surabaya menjawab melalui suratnya No. 593/6427/436.7.3/2019 tertanggal 08 Oktober 2019, Perihal Permohonan Data/Dokumen Nilai Penggantian Kewajaran Harga menyampaikan bahwa :

- Pemerintah Kota Surabaya Cq. Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan telah menitipkan uang ganti kerugian/konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kota Surabaya yang diperoleh dari hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik;
- Berdasarkan dokumen yang diberikan kepada Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan, alas hak persil di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kota Surabaya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977;

C. Permasalahan Hukum

30. Bahwa terhadap objek perkara, Penggugat tidak pernah sama sekali melakukan pelepasan terhadapnya namun, di atas tanah milik Penggugat tersebut telah terbit SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas nama orang tua Para Tergugat. Seandainya Penggugat ingin melakukan pelepasan atas tanah dimaksud tentunya, Penggugat juga memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Keuangan/Menteri BUMN;

31. Bahwa terkait dengan pelepasan hak dimaksud, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Pemerintah Kota Surabaya mengajukan permohonan kepada Menteri Keuangan agar tanah milik Penggugat yang berada di Jl. Wonokromo No. 72 dapat dihibahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya (nyata dan tegas terlihat Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan

Halaman 15 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memahami mekanisme pelepasan hak atas tanah negara yang telah dipisahkan untuk modal BUMN memerlukan persetujuan Menteri Keuangan);

32. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah tidak dapat menerima uang ganti kerugian yang dititipkan/konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya, padahal Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926;
33. Bahwa Para Tergugat selanjutnya malah mengaku sebagai pemilik objek perkara yang sah secara hukum, padahal Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 telah terbit diatas Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 milik Penggugat dan SHGB tersebut juga telah habis masa berlakunya;
34. Bahwa terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 atas nama orang tua Para Tergugat, seluas 872 m² yang telah terbit diatas Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 milik Penggugat, hal ini telah juga diterangkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya I;
35. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

PETITUM

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926;
3. Menyatakan Objek Perkara berupa tanah seluas 872 m² yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo Kota

Halaman 16 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 adalah milik Penggugat;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengaku sebagai pemilik sah atas objek perkara;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek perkara yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya secara sukarela, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas, pihak Para Pembanding semula Para Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya masing-masing tertanggal 4 Pebruari 2020, dan untuk menyingkat putusan ini jawaban Para Pembanding semula Para Tergugat maupun Turut Tergugat tersebut terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Membaca, serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 17 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926;
3. Menyatakan Objek Perkara berupa tanah seluas 872 M2 yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengaku sebagai pemilik sah atas objek perkara;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ParaTergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.661.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2020 Para Pemanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2020;

Halaman 18 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2020;
4. Penyerahan Memori Banding oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 September 2020, dan Memori Banding tersebut telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 September 2020;
5. Penyerahan Kontra Memori Banding oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 Oktober 2020 dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya secara sah dan seksama kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 26 Oktober 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Oktober 2020;
6. Penyerahan Kontra Memori Banding oleh Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 13 Oktober 2020 dan kontra memori banding tersebut telah dikirimkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya dengan suratnya tertanggal 19 Oktober 2020 Nomor : W14.U/9112/HK.02/10/2020 untuk disampaikan kepada pihak Para Pembanding semula Para Tergugat dan kepada Terbanding semula Penggugat;
7. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya yang telah disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2020, kepada Kuasa para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 09

Halaman 19 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diberitahukan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

RESUME

Bahwa Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 06 Agustus 2020 keliru, tidak cermat, dan salah dalam menerapkan hukum, dengan tidak/kurang cermat membaca/ meneliti/ memeriksa bukti-bukti khususnya bukti surat dan keterangan ahli serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah/pernah berlaku di Indonesia, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Pada Tingkat Pertama menyatakan bahwa meskipun Penggugat dalam gugatan a quo tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa sudah terbit sertifikat. Padahal di muka persidangan, TERBANDING tidak dapat membuktikan bahwasanya tanah yang diakuinya atau yang menjadi objek gugatan dalam gugatannya tersebut adalah tanah yang sama dalam Sertifikat yang dimaksud oleh Majelis Hakim dimaksud, sebab bukti yang diajukan oleh TERBANDING hanyalah berupa Gewijsde Grondkaart tertanggal 25 Juli 1926, dimana Gewijsde Grondkaart bukanlah merupakan bukti kepemilikan

Halaman 20 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang oleh karena itu TERBANDING tidak dapat membuktikan bahwa dirinya adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa. Sebaliknya PARA PEMBANDING dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah atas objek sengketa berdasarkan bukti SHGB 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 (Vide Bukti T/PR-3; T/PR-1 yang berkesesuaian dengan T.T-9; T/PR-7).

2. Bahwa tanpa dasar bukti yang cukup, Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan asumsi yang sangat sumir yang menyatakan bahwasanya Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat yang tertuang dalam bukti T/PR-3 yang diterbitkan oleh TURUT TERBANDING pada tahun 1955 yang diajukan oleh PARA PEMBANDING, yang menjadi bukti kuat dasar kepemilikan oleh PARA PEMBANDING atas obyek tanah di Jl. Wonokromo No. 72 Surabaya. Bahwasanya, Majelis Hakim Tingkat Pertama Majelis Hakim tidak menyebutkan dasar hukum yang berkaitan dengan asumsinya yang menyatakan penyebutan "Kabupaten Surabaya" dan kata "Perponding" tidak pernah dikenal, melainkan hanya mendasarkan pada asumsi yang bahkan tidak berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di sisi lain, ternyata Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 Tentang Pemeintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur menyebutkan "pembentukan Kabupaten Surabaya".
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Majelis Hakim "meragukan" bukti T/PR-3 juga menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 50 jo. Pasal 53 UU 48 Tahun 2009 Tentnag Kekuasaan Kehakiman mewajibkan Hakim untuk memuat sumber hukum yang menjadi dasar atau alasan dalam mengadili. Meski demikian, ternyata Majelis Hakim hanya menggunakan prinsip "ragu" yang juga tidak jelas dasar atau sumber hukumnya. Kata "ragu" juga menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak memiliki keyakinan bahwa Bukti T/PR-3 tersebut adalah tidak benar/salah/palsu

Halaman 21 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(yang berdasar UU No. 12/1950 terbukti bahwa Bukti T/PR-3 adalah benar dan berdasar hukum). Lebih lanjut, sekalipun keyakinan hakim digunakan sebagai dasar ratio decidendi, maka seharusnya keyakinan tersebut tetap didasarkan pada bukti-bukti dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya berkuat pada keraguannya pada Bukti T/PR-3, sedangkan bukti-bukti lain yang telah diajukan PARA PEMBANDING di muka persidangan seakan tidak dinilai, padahal bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dikuatkan oleh TURUT TERBANDING.
5. Bahwa oleh karena PARA PEMBANDING dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah atas objek sengketa yang sah sebagaimana bukti kepemilikan atas SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977, serta sebagaimana Penjelasan Pasal 40 UU No 12 tahun 2011 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah harus diberikan kepada yang berhak atas kerugian termasuk tetapi tidak terbatas pada bekas pemegang hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya dan masih menggunakan atau memanfaatkan tanah juga masih berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian atas pengadaan tanah. Sehingga, PARA PEMBANDING berhak atas uang ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/Kons/2019/PN.Sby senilai Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah).

Dengan demikian, Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 06 Agustus 2020 terbukti keliru, salah dalam memberikan pertimbangan hukum, dan salah dalam menerapkan hukum, serta tidak cermat memeriksa bukti-bukti di muka persidangan. Oleh karenanya putusan tersebut sudah selayaknya untuk dinyatakan batal dan selanjutnya gugatan TERBANDING ditolak.

Halaman 22 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding oleh Para Pembanding diajukan dengan dasar-dasar sebagai berikut:

I. PERMOHONAN BANDING DIAJUKAN DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 1947 TENTANG PERADILAN ULANGAN.

1. Mengenai Sahnnya Banding atas Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Agustus 2020.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan yaitu permohonan banding diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan didengar apabila para pihak hadir pada waktu putusan diucapkan atau 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan putusan apabila para pihak tidak hadir pada waktu putusan diucapkan.

Bahwa putusan akhir tingkat pertama Perkara Register Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby dijatuhkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 06 Agustus 2020 dan dihadiri oleh para pihak. Para Pembanding telah menyatakan banding pada tanggal 19 Agustus 2020 terhadap Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Agustus 2020, maka dari itu pengajuan banding oleh Para Pembanding tidak lebih dari tempo waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara a quo yang dibacakan/diberitahukan kepada Pembanding dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan, oleh karenanya pengajuan banding Para Pembanding adalah sah dan berdasar hukum.

2. Pengajuan Memori Banding Telah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

Bahwa, pengajuan memori banding bukanlah merupakan syarat formil pengajuan banding perdata yang mana hal tersebut dapat dilihat berdasarkan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 23 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(3) Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu.”

Bahwa, mengenai tenggang waktu pengajuan memori banding, tidak ada pengaturan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Bahwa Para Pembanding baru menerima salinan Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby pada tanggal 06 Agustus 2020. Dengan demikian, memori banding dapat diajukan sepanjang belum dijatuhkan putusan terhadap perkara a quo di tingkat Pengadilan Tinggi, oleh karenanya pengajuan memori banding ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan harus diterima serta dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding.

Adapun keberatan-keberatan Para Pembanding/ Para Tergugat terhadap Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Agustus 2020 adalah sebagai berikut:

PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA TINGKAT PERTAMA DALAM PUTUSANNYA ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Para Pembanding Menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 06 Agustus 2020 pada halaman 50 baris 5 s/d baris 9 dari atas yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa setelah majelis hakim melihat dalil gugatan Penggugat yang ternyata yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang telah terbit SHGB No 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa sudah terbit sertifikat sehingga

Halaman 24 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa telah jelas adanya, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak.”

Bahwa Majelis Hakim perkara a quo pada Pengadilan Negeri Surabaya yang menolak Eksepsi Para Pembanding terkait Objek Perkara yang tidak jelas oleh karena Penggugat/Terbanding tidak menyebutkan batas-batas objek perkara adalah tidak berdasar hukum. Sebab, di muka persidangan a quo Terbanding tidak dapat membuktikan terkait batas-batas obyek perkara. Terbanding hanya memiliki bukti berupa Gewijde Grondkaart tertanggal 26 Juli 1926. Sedangkan di dalam Gewijsde Grondkaart tertanggal 26 Juli 1926 tersebut tidak tertuang batas-batas yang menjadi obyek perkara a quo. Adapun Putusan Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 telah jelas menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima. Terlebih-lebih dalam Gewijsde Grondkaart yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat tidak menyebutkan/tidak tertulis batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa.

Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama dalam putusan halaman 52 baris 1 s/d halaman 53 baris baris 7 dari atas yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Para Tergugat membantah dengan mengatakan bahwasanya SHGB atas nama pewaris Para Tergugat tersebut bukanlah dari Grondkaart melainkan berasal dari bekas hak eigendom yang telah dilepaskan kepada Negara;

Menimbang, bahwa hal tersebut berawal pada tahun 1955 terbit turunan Akta Eigendom Nomor 322 yang menyatakan pelepasan hak eigendom verponding nomor 7159 sisa, dari “Nationale Industrie en Landbouw Maatschappij” kepada Negara Republik Indonesia dan pada tanggal 7 Desember 1960, terbit Penetapan Walikota Kepala Daerah Kota Pradja Surabaya yang Memberi Idzin kepada Saudara Ong Tjien Hwa alias Ong Tjien Siong bertempat tinggal di Djalan

Halaman 25 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasarturi No. 19 Surabaya, untuk mendjalankan bioskop bernama "SURYA" (dahulu Wonokromo Theater) di Persil Djalan Wonokromo No. 71, Surabaya;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Oktober 1971, Pewaris PARA TERGUGAT memohonkan pendaftaran tanah atas obyek perkara kepada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya. Dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1019/1971, tertulis bahwasanya tanah tersebut berasal dari tanah yang telah dipisah-pisahkan untuk beberapa Eig.Perp. diantaranya Eigendom Perp No. 10577 S.u.No. 652/1921 dan berasal dari Surat Hak Tanah tanggal 16 Juni 1955 No. 322;

Menimbang, bahwa selanjutnya Direktorat Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya menerbitkan Surat Nomor 3263/SDA/PHT/1976 Perihal: Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Bekas R.v.E.Verp.No.7159 sisa, luas: +077 M2 terletak di Jalan Raya Wonokromo No. 72 Surabaya a.n. Hartanto Harto diusulkan untuk diberikan Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 1 September 1976 karena peruntukan tanah tersebut dipergunakan untuk perusahaan;

Menimbang, bahwa hal yang sama dinyatakan oleh Turut Tergugat pada jawabannya yang mengatakan bahwa objek perkara adalah sertipikat hak guna bangunan No. 1/Kelurahan Wonokromo Gambar Situasi tanggal: 8-3-1977 No: 219, Luas 872 M2, Nama Jalan/Persil: Jl. Raya Wonokromo 72, Asal Persil: Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Gub Kdh. Tk. I Jatim. Cq. Kep. Dir.Agr, tanggal 15-1-1977 No. DA/02/SK/HGB/1977 Lamanya hak berlaku 20 Tahun Mulai tgl 1-9-1976 berakhir tgl. 31-8-1996, Penunjuk: Tanah Negara Bekas E 7156=9 sisa, SKPT Permohonan hak oleh Hartanto, 303 2524/III/3/97, diterbitkan pada tanggal 22-3-1977, Pemegang hak tercatat atas nama Hartanto Harto;

Menimbang, bahwa dari jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas pada dasarnya terdapat pengakuan dengan klausul (grclasuleerde bekenenis) tentang objek perkara dimana dari pengakuan tersebut telah jelas bahwa yang

Halaman 26 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek perkara adalah tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 71 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang dahulunya di atas tanah sengketa terdapat bangunan bioskop "SURYA" (dahulu Wonokromo Theater)/Bioskop Wonokromo"

Bahwa bantahan Para Pembanding tersebut bukanlah bentuk pengakuan mengenai luas, letak, dan batas-batas objek sengketa yang didalilkan oleh Terbanding. Dalil-dalil Para Pembanding tersebut tidak lain dikarenakan dalam gugatannya poin 27 Terbanding menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa dikarenakan diatas tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 telah terbit SHGB Nomor 1/K tahun 1977 atas nama Hartanto Harto"

Adanya dalil Terbanding yang mengklaim bahwa SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto berdiri di atas tanah milik Terbanding tersebutlah yang membuat Para Pembanding menjelaskan asal mula SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto yang justru menunjukkan adanya perbedaan asal-usul antara objek yang disebutkan oleh Terbanding dengan SHGB No 1/K tahun 1977, yang dengan demikian perlu dipertanyakan apakah objek yang diklaim oleh Terbanding tersebut adalah obyek yang sama sebagaimana disebut dalam SHGB No. 1/K Tahun 1977 dan memang milik dan diketahui oleh Terbanding sendiri.

Bahwa perlu diperhatikan Pasal 1863 KUH Perdata jo Pasal 163 HIR yang pada intinya menyatakan bahwa "siapa yang mendalilkan maka harus membuktikan", yang dengan demikian apabila Terbanding mendalilkan bahwa di atas tanah miliknya telah terbit SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas Nama Hartanto Harto, maka sudah sepatutnya dan sudah seharusnya Terbanding membuktikan bahwa terdapat kesamaan batas-batas antara tanah yang diakui miliknya dengan tanah yang tercatat dalam SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto. Oleh karena itu, dengan tidak adanya bukti kesamaan batas-batas objek sengketa,

Halaman 27 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sudah sepatutnya Terbanding dinyatakan tidak dapat membuktikan dalilnya yang oleh karena itu gugatan Terbanding harus ditolak seluruhnya.

Di sisi lain, berdasarkan SEMA No 7 Tahun 2001 mengamanatkan kepada Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata untuk:

“Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara”

Pemeriksaan Setempat juga diatur dalam Pasal 153 ayat (1) HIR yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang Komisaris dari pada dewan itu, yang dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim”

Bahwa berdasarkan aturan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Objek Perkara, terlebih bentuk atau rupa atau denah objek perkara sudah tidak sama persis dengan SHGB No. 1/K tahun 1977 dikarenakan sebagian dari bidang tanah tersebut telah berubah menjadi frontage Jl. Wonokromo. Pemeriksaan setempat itu sendiri menjadi diperlukan mengingat objek yang disebutkan oleh Terbanding tidak jelas batas-batasnya yang oleh karena itu Para Pembanding mengajukan eksepsi terkait letak tanah tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983 yang menyatakan sebagai berikut:

“Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas- batas objek sengketa.”

Namun demikian, Majelis Hakim Tingkat Pertama justru tidak melaksanakan pemeriksaan setempat, yang oleh karena itu kejelasan objek perkara masih

Halaman 28 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertanyakan. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama pada halaman 50 baris 21 s/d baris 25 dari atas yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas majelis menilai bahwa apakah terhadap objek sengketa tersebut benar seperti yang dikatakan oleh Para Tergugat, maka hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut karena telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga eksepsi yang demikian tidak beralasan dan ditolak”

Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan *judex facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2019/PN. Sby tanggal 06 Agustus 2020 oleh karena tidak mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran dengan telah mengabaikan alat-alat bukti dan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga menyebabkan putusan yang keliru.

Bahwa melihat pada pertimbangan *judex facti* dalam Pokok Perkara sama sekali tidak mempertimbangkan mengenai Eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding yang mendalilkan sebagai berikut :

1. Uraian gugatan Penggugat kabur sebab objek perkara tidak jelas Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek perkara ;
2. Uraian gugatan Penggugat bertentangan satu dengan yang lain ;
3. Gugatan Penggugat Kadaluarasa ;

Bahwa sebagaimana yang dinyatakan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang akan memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara padahal senyatanya dalam pertimbangan Pokok Perkara ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mencantumkan dalam pertimbangan *judex facti* dan juga tanpa memberikan alasan apapun terhadap putusannya atas dalil-dalil Para Pembanding tersebut di atas, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya

Halaman 29 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Agustus 2020 haruslah dipandang kurang cermat atau lalai dalam memberikan pertimbangan hukum.

3. Bahwa Putusan Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 06 Agustus 2020 tidak mempertimbangkan dengan cermat bukti-bukti baik yang diajukan oleh Para Pemanding dan Terbanding yang menimbulkan terjadinya kesalahan dalam memberikan pertimbangan dan putusan, dimana Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama telah mengesampingkan aspek-aspek yang cukup signifikan dan penting dalam bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemanding dan Terbanding.

Bahwa di dalam memeriksa, mempertimbangkan, dan memutus suatu perkara, hakim terikat pula pada asas audiatur et altera pars. Namun demikian, nyatanya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan seluruh bukti dari sisi Terbanding, meski dengan jelas bukti tersebut sebenarnya memberatkan Terbanding. Lebih dari itu, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama bahkan memutus berdasarkan hal-hal yang sama sekali tidak terbukti di muka persidangan atau bahkan tidak berdasar pada alat-alat bukti yang sah. Hal tersebut mengakibatkan adanya penyimpangan yang sangat besar terhadap asas-asas hukum dan penerapan hukum di dalam memutus perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA :

4. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DAN TIDAK TELITI DALAM MEMBERIKAN DASAR HUKUM YANG MENJADI PONDASI ATAS PERTIMBANGANNYA.

Bahwa pertimbangan Judex Facti pada halaman 55 baris ke-25 s/d baris ke-35 dari atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby, menyatakan :

“Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 ternyata dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata “Verponding”

Halaman 30 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi “Perponding” yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis “Kabupaten Surabaya” dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat tersebut;

“Menimbang, bahwa kalaulah benar quod non SHGB tersebut berasal dari bukti tersebut maka secara hukum para Tergugat yang merupakan pewaris dari Hartanto Harto sejak berakhirnya SHGB 1/K Kelurahan Wonokromo merupakan suatu perbuatan melawan hukum.”

Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut di atas telah keliru dan tidak berdasar hukum. Bahwa faktanya, kata “perponding” dikenal dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dan memiliki arti “tanah yang dimiliki secara turun temurun”. Terlebih kata “verponding” adalah kata serapan dari Bahasa Belanda, sedangkan Bahasa Indonesia sendiri telah mengalami beberapa kali perubahan ejaan.

Bahwa lebih lanjut, pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama tersebut di atas ternyata sangat sumir dan tidak didasarkan pada hukum yang berlaku saat itu. Hal tersebut sungguh bertentangan dengan kewajiban hakim yang diamanatkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, dimana hakim diwajibkan memberikan dasar alasan dan dasar hukum dalam pertimbangannya. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Pertama tidak menyebutkan dasar hukum tidak adanya penyebutan “Kabupaten Surabaya”, melainkan hanya mendasarkan pada sejarah yang juga tidak diketahui dasarnya, padahal pembentukan kota dan kabupaten di Indonesia adalah suatu tindakan hukum oleh pemerintah yang oleh karena itu harus berdasar hukum.

Bahwa di sisi lain, Majelis Hakim Tingkat Pertama justru hanya mendasarkan pada Gewijsde Grondkaart yang tidak memiliki batas-batas dan tidak jelas letaknya. Padahal selama puluhan tahun terdapat perubahan wajah tata kota Surabaya.

Halaman 31 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, perlu dipertanyakan sejarah apa yang sesungguhnya digunakan sebagai dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya???

Bahwa apabila ditelisik lebih lanjut, ternyata Pemerintah Republik Indonesia pernah menerbitkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 Tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Jawa Timur, dimana Pasal 1 menyebutkan:

“Daerah-daerah yang meliputi daerah kabupaten: 1. Surabaya, 2. Mojokerto, 3. Sidoarjo, 4. Djombang, 5. Bangkalan, 6. Pamekasan, 7. Sumenep, 8. Panarukan, 9. Sampang, 10. Djember, 11. Bondowoso, 12. Banjuwangi, 13. Malang, 14. Pasuruan, 15. Probolinggo, 16. Lumajang, 17. Kediri, 18. Tulungagung, 19. Blitar, 20. Ngandjuk, 21. Madiun, 22. Ponorogo, 23. Magetan, 24. Patjitan, 25. Ngawi, 26. Bodjonegoro, 27. Tuban, dan 28. Lamongan.

Ditetapkan menjadi kabupaten:

1. Surabaya, 2. Mojokerto, 3. Sidoarjo, 4. Djombang, 5. Bangkalan, 6. Pamekasan, 7. Sumenep, 8. Panarukan, 9. Sampang, 10. Djember, 11. Bondowoso, 12. Banjuwangi, 13. Malang, 14. Pasuruan, 15. Probolinggo, 16. Lumajang, 17. Kediri, 18. Tulungagung terdiri dari kawedanan-kawedanan Tulungagung, Ngunut, Tjampurdarat dan Kalangberet, 19. Trenggalek terdiri dari kawedanan-kawedanan Trenggalek, Kampak, Karangan, masing-masing dari kabupaten Tulungagung dan kawedanan Panggul dari kabupaten Patjitan, 20. Blitar, 21. Ngandjuk, 22. Madiun, 23. Ponorogo, 24. Magetan, 25. Patjitan, dengan tjtatan, bahwa kawedanan panggul dimasukkan ke dalam kabupaten Trenggalek, 26. Ngawi, 27. Bodjonegoro, 28. Tuban, dan 29. Lamongan”

Ketentuan tersebut baru diubah pada tahun 1965 melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya Dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950, Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi

Halaman 32 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian pada saat diterbitkan Bukti T/PR-3, yaitu pada tahun 1950, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 masih berlaku, yang dengan demikian Surabaya pada tahun 1955 memang disebut sebagai Kabupaten.

Bahwa pada pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga menyebut "..., sehingga Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat tersebut.". Perlu Para Pembanding ulas kembali bahwasanya Bukti T/PR-3 diterbitkan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat, dan selama persidangan Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak membantah keaslian Bukti T/PR-3 tersebut. Pasal 1877 KUH Perdata mengatur:

"Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan."

Berdasarkan ketentuan tersebut, asli atau tidaknya suatu bukti surat hanya dapat diperiksa apabila tulisan atau surat tersebut dipungkiri oleh orang yang membuatnya. Namun demikian, tidak pernah sekalipun Turut Terbanding/Turut Tergugat memungkiri atau menyangkal keaslian surat tersebut. Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak pernah sekalipun memerintahkan pemeriksaan keaslian dokumen tersebut.

Bahwa kata "ragu" dalam frasa tersebut juga menunjukkan bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak yakin akan ketidakbenaran atas surat tersebut. Oleh karena itu dengan adanya keraguan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bukan berarti Majelis Hakim Tingkat Pertama meyakini Bukti T/PR-3 adalah salah atau tidak benar atau palsu. Bahkan keraguan tersebut juga tidak disertai dengan dasar hukum, yang nyatanya setelah Para Pembanding telusuri ternyata keraguan Majelis Hakim Tingkat Pertama sungguh tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.

Halaman 33 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa R. Subekti di dalam bukunya yang berjudul Hukum Pembuktian berpendapat bahwa keyakinan hakim itu harus didasarkan pada sesuatu, yang oleh undang-undang dinamakan alat bukti atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila hakim mendasarkan putusannya hanya kepada keyakinannya semata, maka disitulah ketidakpastian hukum dan kesewenang-wenangan terjadi. Selanjutnya, alat bukti yang sah dalam Hukum Perdata diatur di dalam Pasal 164 HIR/283 RBG, yang menyatakan “

“Maka yang disebut alat-alat bukti, yaitu :

Bukti dengan surat

Bukti dengan saksi

Persangkaan-persangkaan

Pengakuan

Sumpah.”

Dengan demikian, putusan yang tidak didasarkan pada suatu fakta berdasar alat bukti yang sah dan masih berdasar pada suatu “keraguan” serta tidak bertolak dari suatu keyakinan yang kemudian menyatakan suatu isi bukti surat adalah tidak benar, adalah suatu pertimbangan dan putusan yang sesat yang oleh karena itu sudah sepatutnya untuk dibatalkan.

5. BAHWA PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA TINGKAT PERTAMA DALAM PUTUSANNYA ADALAH TIDAK BERDASAR PADA FAKTA PERSIDANGAN DAN TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SELURUH BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PARA PIHAK.

Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 54 baris 9 s/d baris 15 dari atas yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa bukti P-6a, P-6b maka Penggugat dapat membuktikan bahwa adanya penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk objek perkara oleh Penggugat (PT KERETA API INDONESIA/PT KAI PERSERO DAOP 8 SURABAYA)

Halaman 34 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-14, P-15, dan P-16 terbukti bahwa penguasaan terhadap objek perkara oleh Penggugat tersebut masih dalam proses sertifikasi;"

Lebih lanjut, Para Pembanding juga menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 54 baris 33 s/d baris 36 serta halaman 55 baris ke-1 s/d baris ke-5 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 sampai dengan P-13 dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya Grondkaart merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap PERUMKA (PT Kereta Api Indonesia (Persero)) ;

Menimbang, bahwa dari keterangna ahli dan bukti tersebut tidak ada satupun yang menyatakan secara tegas bahwa Grondkaart merupakan bukti kepemilikan, namun demikian berdasarkan praktek yang terjadi dalam peradilan yaitu berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No. 1262/K/Pdt/2004 tanggal 26 Agustus 2008 Grondkaart merupakan bukti kepemilikan yang sah ;

Membaca dan mencermati pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas, menunjukkan bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa dalil-dalil dari Para Pembanding baik dalam Jawaban, Duplik ataupun Kesimpulan serta Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak memeriksa bukti-bukti (bukti surat dan bukti keterangan Ahli) yang diajukan oleh Para Pembanding di muka persidangan a quo dan terkesan seakan bukti-bukti tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan hukum.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingat Pertama yang jauh dari fakta-fakta persidangan tersebut harus dianggap tidak cukup pertimbangan (aanvullende gemotiveerd) dan salah menerapkan hukum. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1860 K/Pdt/1984 tanggal 3 Februari 1986 yang menyatakan :

Halaman 35 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangan (aanvullende gemotiveerd), karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan.

Lebih lanjut, Para Pembanding dapat membuktikan bahwa pada tahun 1955 telah terbit turunan Akta Eigendom Nomor 322 yang menyatakan bahwa Hak Eigendom Verponding Nomor 7159 sisa adalah dari "Nationale Industrie en Landbouw Maatchappij" kepada Negara Republik Indonesia. Selanjutnya atas Eigendom Verponding Nomor 7159 sisa tersebut telah dipisahkan untuk beberapa eigendom yang salah satunya adalah Eigendom Verponding Nomor 10577 (vide bukti T/PR-3) Selanjutnya, sebagaimana tertuang di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Pewaris Para Pembanding No. 1019/1971 dimana tertulis bahwasanya tanah yang dimohonkan tersebut berasal dari tanah yang dipisahkan untuk beberapa Eig.Perp. diantaranya adalah Eigendom Perp. No. 10577 S.u No. 652/1921 tahun 1921 (vide bukti T/PR-1b yang berkesesuaian dengan bukti T.T-9) ; Bahwa Pewaris Para Pembanding adalah selaku pemegang hak atas tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 dimana Sertipikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; Bahwa data fisik dan data yuridis dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Pewaris Para Pembanding tersebut telah nyata dan dibenarkan bahwa asal mula bidang tanah adalah tanah negara yang bukan bagian tanah milik Terbanding, dan diperoleh oleh Pewaris Para Pembanding secara sah dan berdasar hukum. Dengan demikian, Pewaris Para Pembanding adalah selaku pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya. (vide bukti T/PR-7)

Halaman 36 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas permohonan hak Pewaris Para Pembanding tersebut, terbitlah Surat No. 3263/SDA/PHT/1976 dari Direktorat Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur perihal Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Bekas R.v.E Verp. No. 7159 sisa dengan luas ±977 m² yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Surabaya a.n Hartanto Harto (in casu : Pewaris Para Pembanding). Dalam surat tersebut tertuang pada intinya bahwa Turut Terbanding/Turut Tergugat telah memberitahukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Up. Kepala Direktorat Agraria Surabaya bahwasanya permohonan hak atas tanah oleh Pewaris Para Pembanding/Para Tergugat telah dikabulkan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat dan tanah yang dimohonkan oleh Pewaris Para Pembanding adalah merupakan tanah negara. (vide Bukti T/PR-5)

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Gewijsde Grondkaart tanggal 26 Juli 1926 (bukti P-6a dan P-6b) adalah bukti kepemilikan yang sah adalah pertimbangan yang keliru. Sebab, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak membaca dan mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding di muka persidangan a quo, dimana bukti-bukti tersebut dapat membuktikan bahwa Para Pembanding adalah pemilik SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya yang sah.

Sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak berdasar hukum tersebut patut untuk dibatalkan, dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 06 Agustus 2020 harus dibatalkan dan menolak gugatan Terbanding/Penggugat seluruhnya.

DALAM REKONVENS I :

BAHWA PARA PEMBANDING TERBUKTI BERHAK ATAS PEMBAYARAN UANG GANTI RUGI YANG DITITIPKAN BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI SURABAY NO. 6/KONS/2019/PN.SBY.

Halaman 37 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Surabaya pada baris ke 30 s/d ke 34 halaman 56 putusan a quo menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim konvensi, secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan reconvensi ini, sehingga apa yang termuat dalam pertimbangan reconvensi ini, sehingga apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam perkara ini ;”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang hanya memuat pertimbangan dalam konvensi ke dalam pertimbangan dalam reconvensi dan tidak lagi mempertimbangkan dalam reconvensi adalah SANGATLAH KELIRU DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM. Sebab, Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di muka persidangan a quo.

Hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2461K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1984 yang menyatakan :

Judex Factie dianggap salah menerapkan hukum dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan.

Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi memang berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/Kons/2019/PN.Sby senilai Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah).

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Para Pembanding adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1/K Kelurahan Wonokromo atas nama pemegang saham Pewaris Para Pembanding. Pemerintah Indonesia mengatur ketentuan terkait pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna

Halaman 38 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kepastian hukum terkait hak-haknya bagi pemegang hak atas tanah, dengan adanya kepastian hukum tersebut menjadikan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat guna membuktikan seseorang memiliki hak atas suatu tanah. Sehingga Para Pembanding berkedudukan sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1/K Kelurahan Wonokromo atas nama Pewaris Para Pembanding.

Sedangkan di sisi lain, Terbanding tidak dapat membuktikan secara jelas dan terperinci letak dan batas-batas atas bukti kepemilikannya yang berupa Gewijsde Grondkaart oleh karena bukti berupa Gewijsde Grondkaart tersebut hanyalah merupakan peta tanah atau gambar tanah. Hal tersebut dipertegas dengan Keterangan Ahli dari Para Pembanding yang bernama Tondo Subagyo, S.H yang memberikan keterangan di muka persidangan di bawah sumpah pada tanggal 05 Juni 2020 yang menyatakan :

“Bahwa grondkaart itu apabila diterjemahkan ada berbagai macam artinya ada peta tanah, ada gambar tanah dan sebagainya tetapi biasanya dipergunakan istilah peta tanah. Akan tetapi itu memang dibuat oleh pejabat wakil dari Pemerintahan dan kantor kadaster tetapi sebatas sampai situ saja tidak diikuti dengan hak-hak selanjutnya sampai sekarang, dan dalam praktek belum menemukan grondkaart yang diikuti dengan semacam akta eigendom, jadi berhenti menjadi peta tanah saja ;

Sehingga berdasarkan keterangan Ahli tersebut di atas, bukti yang diajukan oleh Terbanding yang berupa Gewijsde Grondkaart tertanggal 25 Juli 1926 tersebut adalah berupa peta bidang dan bukan merupakan alat bukti kepemilikan sah yang tertuang dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan :

“c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Halaman 39 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-surat tanda bukti hak tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Terbanding yang mendalilkan dasar kepemilikan hak atas tanah terhadap Obyek Sengketa adalah berupa Gewijsde Grondkaart tertanggal 25 Juli 1926 adalah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melainkan Gewijsde Grondkaart hanyalah merupakan peta bidang tanah. Sehingga Terbanding tidak dapat disamakan kedudukannya sebagai pemilik hak atas tanah terhadap obyek sengketa.

Dengan demikian, pihak yang berhak atas uang ganti rugi telah dititipkan di Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah pihak yang memiliki bukti kepemilikan yang sah atas obyek sengketa yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya yaitu Para Pembanding sebagaimana bukti kepemilikan SHGB 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 atas nama pemegang hak Pewaris Para Pembanding. (vide bukti T/PR-7).

2. Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 57 poin ke-7 s/d poin ke-12, yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena di dalam pertimbangan konvensi, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat

Halaman 40 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dinyatakan sudah tidak berhak lagi atas obyek perkara, maka dengan demikian gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak berdasar dan haruslah ditolak.”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti tersebut di atas adalah TIDAK BERDASAR HUKUM karena sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada selama di persidangan a quo. Bahwa, terbukti di muka persidangan bahwasanya Para Pembanding adalah selaku pemilik SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya (vide bukti T/PR-7), dimana saat ini objek perkara yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya tersebut terkena dampak pembangunan Jalan Frontage Jl Raya Wonokromo. Sehingga Para pembanding adalah pihak yang berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian sejumlah Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagaimana Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Nomor: 6/Kons/2019/PN.Sby tertanggal 25 September 2019 dan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan sebagai berikut:

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan di sisi lain, bukti yang diajukan oleh Terbanding berupa Gewijsde Grondkaart (vide bukti P-6a dan bukti P-6b) tidak dapat menyebutkan batas-batas dan letak yang jelas dimana letak bidang tanah yang tercatat dalam Gewijsde Grondkaart tersebut berada. Sehingga menjadi pertanyaan bagi Para

Halaman 41 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding apakah memang letak Gewijsde Grondkaart tertanggal 25 Juli 1926 termaksud adalah terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya??

Akan tetapi, selama persidangan a quo Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara. Adapun berdasarkan SEMA No 7 Tahun 2001 yang menyatakan :

“Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara”

Sehingga, berdasarkan aturan tersebut, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Objek Perkara, dikarenakan letak dan wujud objek perkara saat ini sudah tidak sama persis dengan SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo, Surabaya tahun 1977 dikarenakan sebagian dari bidang tanah tersebut telah berubah menjadi frontrage Jl. Raya Wonokromo. Pemeriksaan setempat itu sendiri juga menjadi diperlukan mengingat objek yang disebutkan oleh Terbanding yang tertuang dalam Gewijsde Grondkaart (vide Bukti P-6a dan P-6b) tidak jelas letak dan batas-batasnya, terlebih Gewijsde Grondkaart tersebut terbit jauh sebelum kemerdekaan Indonesia yang tentunya perlu dipertanyakan kesamaannya dengan situasi dan kondisi Kota Surabaya saat ini.

Bahwa di sisi lain, Para Pembanding memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 yang terletak di Jl Raya Wonokromo No 72 Surabaya, dimana sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...” ;

Halaman 42 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah...”

Begitu pula, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut:

“c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam hal ini, pihak yang berhak dimaksud adalah pihak yang secara sah menguasai dan/atau memiliki objek Pengadaan Tanah yaitu Para Pembanding.

Lebih lanjut, pemberian kerugian atas pengadaan tanah harus diberikan kepada yang berhak atas kerugian termasuk tetapi tidak terbatas pada bekas pemegang hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya dan masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan juga masih berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian atas pengadaan tanah, sebagaimana tertuang ketentuan pada penjelasan Pasal 40 Undang-Undang No 12 tahun 2011 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum :

“Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris.

Halaman 43 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Yang berhak antara lain :

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nadzir, untuk tanah wakaf
- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah.

Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat

Halaman 44 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni. Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.”

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas serta diperoleh fakta bahwa Para Pembanding adalah selaku pemilik yang sah atas SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo tahun 1977 yang terletak di Jl Raya Wonokromo, maka secara mutatis mutandis Para Pembanding berhak mendapatkan uang ganti kerugian yang dititipkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/Kons/2019/PN.Sby senilai Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah).

Dari uraian tersebut di atas, maka Para Pembanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan banding Para Pembanding ;
- Membatalkan Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 06 Agustus 2020 ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi dari Para Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak diterima seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 45 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Kompensi membayar biaya perkara.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;
4. Menyatakan Pewaris Para Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1/K Tahun 1977, Gambar Situasi No. 219/Kelurahan Wonokromo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, luas 872 M² an. Pemegang Hak Hartanto Harto ;
5. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi berhak menerima uang Konsinyasi sebesar Rp. 5.392.000.000 (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar tunai dan seketika, dengan perincian sebagai berikut:
 - a) Kerugian materiil berupa pengeluaran biaya-biaya berkaitan dengan adanya gugatan konvensi ini sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ;
 - b) Kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi berupa kerugian nama baik, waktu, tenaga dan pikiran yang apabila dihitung secara nominal adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya setelah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya ini dibacakan dengan ketentuan apabila lalai memenuhi isi putusan ini ;

Halaman 46 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerrad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya, mengingat bahwa berdasarkan bukti yang dimiliki oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah bukti yang otentik ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini ;
10. Menyatakan Tergugat Rekonvensi tunduk dan patuh pada putusan ini.

Atau : apabila majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat juga telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya telah keliru dan salah menjatuhkan putusan tanggal 6 Agustus 2020 yang menyatakan obyek perbkara berupa tanah seluae 872 M2 yang terletak di kota Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Gewijsde grondkaart No.48 tanggal 25 Juli 1926 adalah milik Pengugat;
- Turut Terbanding /Turut Tergugat menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang tidak mempertimbangkan bukti surat Turut Terbanding/Turut Tergugat pada persidangan tanggal 3 Maret 2020 dan tambahan bukti surat tanggal 7 Juli 2020 yang membuktikan bahwa peroleh Hak Guna Bangunan No.1/K Kelurahan Wonokromo, atas nama Hartanto Harto, berasal dari Eigendom No.10577, yang telah terbit terlebih dahulu pada tanggal 27 Desember 1921 dari merupakan pemisahan sebagian dari eigendom No.7159 sisa;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut serta alasan keberatan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pihak

Halaman 47 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya, yang diwakili oleh Executive Vice President Daerah Operasi 8 Surabaya selaku Kuasa dari Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/IX/4/KA-2020 tertanggal 02 September 2020 (asli terlampir), dalam hal ini memberikan Kuasa Substitusi sesuai Surat Kuasa Substitusi No. KL.503/IX/1/DO.8-2020 tertanggal 23 September 2020 (asli terlampir) kepada Jesse Heber Ambuwaru, S.H., M.H. dan Juno Jalugama, S.H., Para Advokat, pada Kantor Hukum Jesse Heber Ambuwaru & Partners, beralamat di Komp. Ruko Bonagabe Blok B/I, Jl. Jatinegara Timur Raya No. 101, Jakarta 13310, untuk selanjutnya disebut Terbanding dahulu Penggugat;

Adapun Terbanding dahulu Penggugat dengan ini hendak mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding Para Pembanding dahulu Para Tergugat tertanggal 23 September 2020 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 6 Agustus 2020, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2020 dan diberitahukan/disampaikan melalui Relas Penyerahan Memori Banding No. 150/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Sby. Jo. No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby pada tanggal 28 September 2020;

DALAM RESUME

Bahwa di dalam Memori Bandingnya pada bagian Resume hal. 2 s/d 3, Para Pembanding menguraikan apa yang menjadi keberatan-keberatannya terhadap Putusan Judex Factie Tingkat Pertama, yang pada pokoknya Para Pembanding mendalilkan "Bahwa Putusan Nomor : 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Agustus 2020 keliru, tidak cermat dan salah menerapkan hukum dengan tidak/kurang cermat membaca/ meneliti/memeriksa bukti-bukti khususnya bukti surat dan keterangan ahli serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang telah/pernah berlaku di Indonesia dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. “.....menyatakan bahwa meskipun Penggugat dalam Gugatan A Quo tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa telah terbit Sertifikat. Padahal di muka Persidangan, TERBANDING tidak dapat membuktikan bahwasanya tanah yang diakuinya atau yang menjadi objek gugatan dalam gugatannya tersebut adalah tanah yang sama dalam Sertifikat.....”;
2. “Bahwa tanpa dasar bukti yang cukup, Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan asumsi yang sangat sumir yang menyatakan bahwasanya Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat yang tertuang di dalam Bukti T/PR-3 yang diterbitkan oleh TURUT TERBANDING pada tahun 1955 yang diajukan oleh PARA PEMBANDING, yang menjadi bukti kuat dasar kepemilikan oleh PARA PEMBANDING atas objek tanah di Jl. Wonokromo No. 72 Surabaya.....
Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menyebutkan dasar hukum yang berkaitan dengan asumsinya yang menyatakan penyebutan “Kabupaten Surabaya” dan kata “Perponding” tidak pernah dikenal.....”;
3. “.....Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 50 jo. Pasal 53 UU 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman mewajibkan Hakim untuk membuat sumber hukum yang menjadi dasar atau alasan dalam mengadili. Meski demikian, ternyata Majelis Hakim hanya menggunakan prinsip “ragu” yang juga tidak jelas dasar atau sumber hukumnya.....”;
4. “.....pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya berkuat pada keraguannya terhadap Bukti T/PR-3, sedangkan bukti-bukti lain yang telah diajukan oleh Para Pembanding seakan tidak dinilai, padahal bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dikuatkan oleh TURUT TERBANDING”;

Halaman 49 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. “Bahwa oleh karena PARA PEMBANDING dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah atas objek sengketa yang sah sebagaimana bukti kepemilikan atas SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977, serta sebagaimana penjelasan Pasal 40 UU No. 12 tahun 2011 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah harus diberikan kepada yang berhak atas kerugian termasuk tapi tidak terbatas pada bekas pemegang hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya dan masih menggunakan atau memanfaatkan tanah juga masih berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian atas pengadaan tanah. Sehingga PARA PEMBANDING berhak atas uang ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/Kons/2019/PN.Sby senilai Rp. 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah).”

Bahwa terhadap masing-masing poin pembahasan dalam resume Pembanding/Para Tergugat sebagaimana dimaksud di atas, pada prinsipnya merupakan keberatan-keberatan yang tidak berdasar secara hukum, dimana Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan cermat memberikan pertimbangan hukum di dalam mengadili serta memutus perkara A Quo dengan memeriksa seluruh bukti-bukti, ahli-ahli yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara, sehingga Judex Factie Tingkat Pertama telah mengadili perkara A Quo didasarkan pada hukum yang berlaku. Hal mana terlihat dari masing-masing poin tanggapan resume sebagai berikut:

1. Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada paragraph 2, hal. 50 yang menyatakan “.....bahwa meskipun Penggugat dalam Gugatan A Quo tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa telah terbit Sertifikat.....”, sudah tepat secara hukum, hal mana dikarenakan mengenai kejelasan objek perkara :

Halaman 50 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah diajukan Gugatan Rekonvensi oleh Para Pembanding / Penguat Rekonvensi terhadap Terbanding/Tergugat Rekonvensi terhadap objek tanah tersebut, sehingga dengan telah diajukannya Gugatan Rekonvensi terhadap objek perkara dimaksud, secara hukum Para Pembanding telah mengakui yang menjadi objek perkara terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kota Surabaya seluas 872m2, hal mana pengakuan adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 176 HIR dan Pasal 1925 KUH Perdata yang menyebutkan :
 - Pasal 176 HIR
“Tiap-tiap pengakuan harus diterima seluruhnya; hakim tidak berwenang untuk menerima sebagian dan menolak sebagian lagi, sehingga merugikan orang yang mengaku itu, kecuali jika seorang debitur dengan maksud melepaskan dirinya, menyebutkan hal yang terbukti tidak benar. (KUHPerd. 1924; IR. 174.);”
 - Pasal 1925 KUH Perdata
“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”
 - Telah diakui oleh Walikota Surabaya serta Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan Pemerintah Kota Surabaya melalui surat-suratnya (Vide : Bukti P-18, P-19, P-20, P-23, P-24, P-26, P-30);
 - Batas dan Lokasi Objek Perkara a quo telah diukur/diplotting oleh Turut Terbanding/Badan Pertanahan Nasional Surabaya I dalam :
 - Peta Bidang Tanah Nomor 2011/2018 (Bukti P-23, P-29), yang menerangkan bahwa SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto tergambar berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48; dan

Halaman 51 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peta Bidang Tanah Nomor 2946/2017 (Bukti P-23, P-29), menerangkan bahwa bekas SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48; selain itu terhadap uang ganti kerugian telah juga dititipkan/konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya (Vide : Bukti P-28);
- 2. Keraguan Judex Factie Tingkat Pertama terhadap Bukti T/PR-3 (Fotocopy Turunan Akta – Eigendom No. 322 Negara Republik Indonesia tertanggal 17 Januari 1972) yang diajukan oleh Para Pembanding telah berdasar secara hukum, hal mana dikarenakan :
 - Dalam suatu dokumen resmi negara tidak mungkin terdapat kesalahan yang berulang di dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” dan Verponding juga merupakan kata-kata yang berasal dari bahasa Belanda selain itu dalam ranah tata kelola administrasi pemerintahan, sudah menjadi suatu keharusan untuk konsisten dalam penulisan suatu produk atau dokumen administrasi pemerintah, sebagai contoh penulisan Eigendom, Erfpacht, Opstal. Verponding juga merupakan kata-kata yang berasal dari bahasa belanda yang tidak mungkin terdapat di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding dalam Memori Bandingnya angka 4, hal. 14, sebab kata “Verponding” tersebut berasal dari bahasa asing/belanda bukan dari bahasa Indonesia;
 - Objek perkara yang terletak di Wonokromo adalah merupakan bagian wilayah Gementee Soerabaja/Kota Surabaya. Sebagai pelaksanaan Undang-Undang Desentralisasi tahun 1903 atau Decentralisatie Wet 1903, maka pada tanggal 1 April 1906 disahkan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sebagaimana tertuang dalam Staatsblad 1906 No. 149. Selanjutnya pada tahun 1928 dilakukan penyesuaian terhadap pemerintahan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sebagaimana

Halaman 52 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Staatsblad 1928 No. 504. Seiring perkembangan jaman, Gementee Soerabaja/Kota Surabaya secara administrasi diubah menjadi Kota Besar Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 Tentang Pembentukan daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta;

- Padahal disisi lain, pada tahun yang sama dibentuk pula Kabupaten Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950. Pada perkembangannya, terjadi perubahan wilayah administrasi berupa pemekaran wilayah batas Kotapraja Surabaya pada tahun 1965 berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1965, berupa penambahan sebagian wilayah Kabupaten Surabaya yang berbatasan dengan Kotapraja Surabaya meliputi wonocolo, sukolilo, rungkut, tandes dan karang pilang;
- Bahwa berdasarkan buku Surabaya Dalam Lintasan Pembangunan yang diterbitkan oleh Bagian Humas dan Protokol Kotamadya Surabaya, hal. 34 disebutkan “wilayah kerja pembantu walikotamadya area Surabaya selatan setelah pemekaran wilayah kotapraja Surabaya tahun 1965 yang semula terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu sawahan, genteng, tegalsari, dan wonokromo menjadi terdiri dari 6 kecamatan yaitu wonocolo, karangpilang, sawahan, genteng, tegalsari dan wonokromo”. Berdasarkan data ini, maka dapat diketahui bahwa Wonokromo merupakan bagian dari wilayah administrasi Kotapraja Surabaya sejak pembentukan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sampai dengan saat ini. Sejak awal mula pembentukan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sampai dengan pemekaran wilayah di Tahun 1965, tidak pernah diubah menjadi wilayah administrasi dengan bentuk Kabupaten;

Halaman 53 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T/PR-3 selain terdapat kesalahan berulang atas penulisan “Verponding” menjadi “Perponding”, juga terdapat penulisan Kabupaten Surabaya. Apabila mengacu pada Undang-Undang 12 Tahun 1950 maka penulisan “Kabupaten” sebagaimana tertera dalam Bukti T/PR-3 yang terbit pada 17 Januari 1972 seharusnya tertulis “Kabupaten”;
- Sehingga walaupun lokasi objek tanah dalam Bukti T/PR-3 tersebut terletak di Kabupaten Surabaya yang dibentuk berdasarkan Undang - Undang No. 12 Tahun 1950 Tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat pada angka 4, hal 15 s/d 16, tentunya sudah patutlah Judex Factie Tingkat Pertama meragukan keaslian Bukti T/PR-3 tersebut. Hal mana dikarenakan Kabupaten Surabaya yang dimaksud oleh Para Pembanding tidak berlokasi di Wonokromo, Kota Besar Surabaya/Kota Praja Surabaya, melainkan berlokasi di Kabupaten Gresik dan/atau Kabupaten Surabaya adalah cikal bakal dibentuknya Kabupaten Gresik pada tahun 1974 Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 1974 Tentang Perubahan Nama Kabupaten Surabaya menjadi Kabupaten Gresik sebagai pelaksanaan UU No. 12 Tahun 1950 (Sumber : www.gresikkab.go.id);

3. Tidak ada kekeliruan yang dilakukan oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena :

- Judex Factie Tingkat Pertama dalam perkara A Quo mendasari putusannya tidak hanya meragukan Bukti T/PR-3, tetapi juga pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., hal mana Terbanding kutip sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2020/PN.Sby paragraph 1, hal. 55

Halaman 54 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa dari keterangan ahli dan bukti tersebut tidak ada satupun yang menyatakan secara tegas bahwa Grondkaart merupakan bukti kepemilikan, namun demikian berdasarkan praktek yang terjadi dalam peradilan yaitu berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No.1262/K/Pdt/2004 tanggal 26 Agustus 2008 Grondkaart merupakan bukti kepemilikan yang sah;”

- Adapun kedudukan dan relevansi Yurisprudensi sendiri adalah bertujuan untuk mengurangi disparitas dalam Putusan Pengadilan, hal mana di dalam buku Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil MA RI yang berjudul “Kedudukan dan Relevansi Yurisprudensi Untuk Mengurangi Disparitas Putusan Pengadilan”, (Jakarta: Penerbit Balitbang Pendidikan dan Pelatihan Hukum dan Peradilan MA RI, 2010), hal. 103. menyebutkan sebagai berikut :

“Yurisprudensi tidak dapat dipisahkan dari perkembangan ilmu hukum di Indonesia. Yurisprudensi sudah sangat akrab dalam dunia peradilan. Peranan yurisprudensi di Indonesia sudah sedemikian pentingnya, selain sebagai sumber hukum yurisprudensi menjadi guidelines bagi para hakim dalam memutus perkara. Yurisprudensi merupakan produk hukum dari lembaga yudikatif.

4. Judex Factie Tingkat Pertama tidak hanya berkuat pada keraguannya terhadap Bukti T/PR-3 dan tidak menilai bukti-bukti lain yang telah diajukan oleh Para Pembanding, karena Judex Factie Tingkat Pertama telah juga mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan oleh Para Pembanding, hal mana Pertimbangan dimaksud terdapat pada hal. 55 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2020/PN.Sby yang menyebutkan sebagai berikut :

Menimbang, berdasarkan bukti T/PR-7 dan TT-1, TT-2, TT-8 ternyata tanah objek perkara yang terletak di Jalan Wonokromo No. 72 Kelurahan

Halaman 55 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonokromo Kota Surabaya telah terbit Sertifikat Hak Guna Banguna No. 1K atas nama Hartanto Harto Gambar Situasi Nomor 219 tanggal 8 Maret 1977; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-8, T/PR-9, T/PR-10 dan T/PR/13 dapat disimpulkan bahwa yang bersangkutan adalah Pewaris dari para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-5, T/PR-6, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6 dan TT-7 berlakunya SHGB tersebut mulai tanggal 1-9-1976 dan berakhir pada tanggal 31-8-1996 dan tidak terdapat perpanjangan atas SHGB tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T/PR-2, T/PR-3 dan T/PR-9 dinyatakan bahwa asal mula dari SHBG tersebut dahulunya adalah tanah Eigendom Verponding;

Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata "Verponding" menjadi "perponding" yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis "Kabupaten Surabaya" dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan keberadaan isi surat tersebut;

Menimbang, bahwa kalaulah benar quod non SHGB tersebut berasal dari bukti tersebut maka secara hukum para Tergugat yang merupakan pewaris dari Hartanto Harto sejak berakhirnya SHGB Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo yaitu pada tanggal 31-8-1996 sudah tidak berhak lagi atas objek perkara dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;'

5. Para Pemanding tidak berhak atas uang ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/Kons/2019/PN.Sby senilai Rp. 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), karena Bukti T/PR-3 yang menjadi

Halaman 56 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar perolehan bekas SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 mengingat proses perolehannya dilakukan secara melawan hukum mengingat Objek Perkara a quo yang berada di Jalan raya Wonokromo No. 72, Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya adalah merupakan aset PJKA/Terbanding pada saat pengajuan permohonan hak atas tanah tanggal 11 Oktober 1971 (Bukti T/PR-1a dan T/PR-1b). Selain itu SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 sudah habis masa berlakunya sejak 31 Agustus 1996 dan tidak diperpanjang kembali oleh Para Pembanding; Selanjutnya terhadap keberatan-keberatan/dalil-dalil Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya yang tidak berdasar secara hukum akan Terbanding dahulu Penggugat uraikan dan bantah satu persatu di dalam Kontra Memori Banding ini berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya angka 1 hal. 8 s/d 12 pada pokoknya mendalilkan Pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama dalam Putusannya adalah tidak berdasar hukum dengan :

- Menolak eksepsi Para Pembanding terkait objek perkara yang tidak jelas, hal mana dikarenakan Terbanding tidak menyebutkan batas-batas objek perkara di dalam Gugatannya, padahal Yurisprudensi M.A. R.I. No. 1149 K/Sip/1975 yang menyatakan “bahwa gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”, terlebih lagi di dalam *Gewijzidge Grondkaart* No. 48 tanggal 26 Juli 1926 tidak tertuang batas-batas yang menjadi objek perkara A Quo. Adapun pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang dimaksud oleh Para Pembanding adalah sebagai berikut :

Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby paragraph 1 s/d 2, hal. 50

“Menimbang, bahwa setelah majelis melihat dalil gugatan Penggugat ternyata yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang terletak

Halaman 57 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang telah terbit SHGB Nomor 1/K tahun 1977 atas nama Hartanto Harto;"

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa sudah terbit sertifikat sehingga objek sengketa telah jelas adanya, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;"

□ Tidak melakukan pemeriksaan setempat, sehingga Para Pembanding menganggap kejelasan terhadap objek perkara masih dipertanyakan;

2. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding tersebut tentunya adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan oleh Judex Factie Tingkat Banding, oleh karena :

□ Para Pembanding telah mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Terbanding/Tergugat Rekonvensi terhadap objek tanah yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m². Sehingga secara hukum dapat diketahui/dikatakan objek tanah yang menjadi objek perkara jelas dan/atau secara tidak langsung Para Pembanding telah mengakui bahwa yang menjadi objek sengketa di dalam Perkara A Quo adalah objek tanah yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m². Adapun mengenai dalil Penggugat (In Casu Terbanding mendalilkan letak objek perkara) yang diakui oleh Tergugat (In Casu Para Pembanding) dapat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 176 HIR dan Pasal 1925 KUH Perdata dan/atau secara hukum gugatan telah terbukti, hal mana sesuai Yurisprudensi M.A. R.I. dalam :

□ Putusan MARI No. 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 menyebutkan, "Hal-hal yang diajukan oleh Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti."

Halaman 58 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan MARI No. 496 K/Sip/1971 Tanggal 1 September 1971 menyebutkan, “Dengan adanya pengakuan Tergugat, dianggap gugatan Penggugat telah terbukti.”
- Putusan MARI No. 497 K/SIP/1971 tanggal 01 September 1971 menyebutkan, “Adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti”
- Putusan MARI No. 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 menyebutkan “Dengan adanya pengakuan tegas, maka Penggugat tidak perlu membuktikan lagi dalilnya”.
- Selain berdasarkan pengakuan Pembanding/Para Tergugat maupun Turut Tergugat sebagaimana dimaksud di atas mengenai lokasi objek perkara a quo, batas-batas batas Objek Perkara a quo pada dasarnya telah Terbanding/ Penggugat buktikan dalam pemeriksaan Judex Factie tingkat pertama sebagaimana dimaksud dalam bukti:
 - P-20 yang pada pokoknya menerangkan Pemerintah Kota Surabaya selaku Instansi yang memerlukan tanah dalam rangka pembangunan Frontage Wonokromo meminta informasi lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang tercatat sebagai aset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
 - P-21 yang pada pokoknya menerangkan kepemilikan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di lokasi objek perkara a quo berdasarkan Gewijzidge Grondkaart No. 48 dan tercatat dalam rekapitulasi aktiva tetap perusahaan, dan menerangkan mengenai rumah perusahaan yang terdampak pembangunan Frontage Wonokromo tercatat dalam rekapitulasi aktiva tetap perusahaan;
 - Bukti P-18, P-19, P-20, P-23, P-24, P-26, P-30 yang pada pokoknya telah diakui Walikota Surabaya serta Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan Pemerintah Kota Surabaya melalui surat-suratnya mengenai kejelasan objek tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara A Quo

Halaman 59 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;

- P-23 dan P-29 yang pada pokoknya menerangkan Pemerintah Kota Surabaya kembali meminta informasi mengenai persil yang berada di Jalan Raya Wonokromo No. 72 dengan bukti alas SHGB No. 1/K merupakan bagian dari Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau bukan mengingat berdasarkan kondisi di lapangan persil yang berada di Jalan Raya Wonokromo No. 72 tersebut bersebelahan dengan rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero). Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Bukti P-23 melampirkan informasi persil berupa Peta Bidang Tanah hasil plotting yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1, sebagai berikut:

1. Nomor 2011/2018, menerangkan bahwa SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48;
2. Nomor 2946/2017, juga menerangkan bahwa SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48.

- P-28 yang pada pokoknya menerangkan terhadap uang ganti kerugian telah dititipkan/konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya;

Dengan demikian, maka terkait batas-batas objek perkara a quo sudah jelas, yakni tanah yang berada di Jalan Raya Wonokromo No. 72 yang mana SHGB No. 1/K tahun 1977 berada di dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48;

- Di dalam Gewijsde Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 (Bukti P-6a dan Bukti P-6b) pun telah dicantumkan batas-batas dan luasan objek tanah milik Terbanding secara keseluruhan namun, dalam perkara A Quo yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang terletak di di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872

Halaman 60 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2, yang merupakan bagian dari Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926;

- Lebih lanjut mengenai tidak disebutkannya batas-batas objek sengketa (tanah) di dalam perkara tidak serta merta dianggap sebagai gugatan yang kabur (obscuur liber), hal mana menurut M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” di dalam Bab 10 (Tentang Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara), Hal. 450 menyebutkan :

(1) “Tidak disebutnya batas-batas objek sengketa (tanah)Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima. Namun penerapan mengenai hal itu haruslah hati-hati dan kasuistik. Tidak tepat dilakukan secara generalisasi. Tidak semua gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Dalam kasus demikian, penyebutan nomor sertifikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas, dan luas tanah. Tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan obscuur libel. Dengan demikian, sehubungan dengan penyebutan batas-batas tanah sengketa:

- Penentuan gugatan kabur atau tidak harus diterapkan secara kasuistik;
- Dengan menyebut nomor sertifikat, sudah terpenuhi kejelasan letak, batas dan luas tanah;
- Namun apabila tanah sengketa belum bersertifikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas.”

- Bertitik tolak dari SEMA No. 7 Tahun 2001 dan Pasal 153 ayat (1) HIR sebagaimana di dalilkan oleh Para Pembanding, Pemeriksaan Setempat bukanlah merupakan suatu kewajiban untuk dilakukan dalam pemeriksaan

Halaman 61 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu perkara, terlebih lagi kejelasan terhadap objek tanah yang menjadi objek perkara A Quo tidak lagi diragukan oleh Judex Factie Tingkat Pertama, hal mana sudah dilakukan pengukuran oleh Turut Terbanding/Badan Pertanahan Nasional Surabaya I dalam Peta Bidang Tanah Nomor 2011/2018 dan Peta Bidang Tanah Nomor 2946/2017, yang menerangkan bahwa SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto tergambar berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48 (Vide : Bukti P-29) dan terhadap uang ganti kerugian telah juga dititipkan/konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya (Vide : Bukti P-28) sebagaimana disebutkan diatas, Para Pembanding juga mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap objek perkara A Quo namun, mengapa Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya justru menyatakan tidak sependapat dengan Judex Factie Tingkat Pertama yang memutus perkara A Quo dengan didasarkan atas dalil-dalil dari Para Pembanding dan Turut Terbanding yang secara jelas-jelas mengakui objek perkara adalah tanah yang di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m²;

- Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka secara hukum dalil-dalil Para Pembanding patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan oleh Judex Factie Tingkat Banding, hal tersebut dikarenakan mengenai letak dan batas-batas objek perkara telah diakui oleh Para Pembanding di dalam Gugatan Rekonvensinya/secara hukum dalil Terbanding mengenai objek tanah yang menjadi objek perkara terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m² telah terbukti, sehingga Judex Factie Tingkat Pertama tidak memerlukan lagi untuk melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara;
3. Bahwa selanjutnya, Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya angka 2 halaman 12 s/d 13 mendalilkan Pertimbangan Judex Factie dalam Putusan

Halaman 62 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby pada paragraph 5, hal.

50 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi diatas majelis menilai bahwa apakah terhadap objek sengketa tersebut benar seperti yang dikatakan oleh Para Tergugat, maka hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut karena telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga eksepsi yang demikian tidak beralasan dan ditolak;”

dianggap Pembanding tidak mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran dengan telah mengabaikan alat-alat bukti dan fakta hukum yang sebenarnya dan tidak mempertimbangkan mengenai Eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding pada bagian Dalam Eksepsi dan bagian Dalam Pokok Perkara mengenai:

□ Gugatan Penggugat kabur sebab objek perkara tidak jelas, Penggugat tidak menyebut batas-batas objek perkara;

□ Gugatan Penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain;

Gugatan Penggugat Kadaluarasa;

4. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding tersebut diatas tentunya adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasar, hal mana dikarenakan jika mencermati Putusan Judex Factie Tingkat Pertama, terhadap dalil-dalil Eksepsi Para Pembanding telah dipertimbangkan seluruhnya dan untuk dalil-dalil Eksepsi Para Pembanding yang dianggap oleh Judex Factie Tingkat Pertama telah menyangkut materi pokok perkara juga telah dipertimbangkan kembali di bagian Dalam Pokok Perkara, hal mana dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2019/PN.SBY pada hal. 49 s/d 50 bagian Dalam Eksepsi dan paragraf 1 s/d 3, hal. 56 bagian Dalam Pokok Perkara, yang akan Terbanding kutip kembali sebagai berikut :

□ Mengenai eksepsi gugatan kabur/objek perkara tidak jelas, telah dipertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama pada paragraf 7 hal. 49 s/d 50, sebagai berikut:

Halaman 63 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya mengatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya memang telah menyebutkan alamat objek perkara, namun Penggugat tidak menyebutkan batas-batas atas tanah tersebut sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah majelis melihat dalil gugatan Penggugat ternyata yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang telah terbit SHGB Nomor 1/K tahun 1977 atas nama Hartanto Harto;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan batas-batas objek perkara menurut Majelis hal tersebut tidaklah menjadi kabur sebab yang menjadi objek sengketa sudah terbit sertifikat sehingga objek sengketa telah jelas adanya, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;”

- Mengenai dalil gugatan yang saling bertentangan satu dengan yang lain, Judex Factie Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangannya pada paragraf 3 s/d 5 hal. 50, sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Para Tergugat mengatakan bahwa di dalam petitumnya, Penggugat memohonkan agar “Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek perkara yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya secara sukarela, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 10 poin 29 telah jelas bahwa objek perkara telah dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya, namun uang ganti rugi atas objek perkara tersebut masih di konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya, maka bagaimana mungkin Para Tergugat dihukum untuk melakukan pengosongan;

Halaman 64 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi diatas majelis menilai bahwa apakah objek sengketa tersebut benar seperti yang dikatakan oleh Para Tergugat, maka hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut karena telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga eksepsi yang demikian tidak beralasan dan ditolak;”

Adapun Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama terhadap Posita angka 5 Dalil Eksepsi Para Pembanding mengenai Gugatan Terbanding/Penggugat yang saling bertentangan satu dengan yang lain, telah juga dipertimbangkan pada paragraf 1 s/d 3, hal. 56 bagian Dalam Pokok Perkara yang Terbanding kutip kembali sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa pada Petitem Poin 5 memohon menuntut agar menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek perkara yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan pada awal pertimbangan hukum di atas terjadinya sengketa kepemilikan objek perkara adalah berawal dari adanya pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya pada sisi barat sebagai kelanjutan dari pembangunan Frontage Road Jl. Ahmad Yani Surabaya pada sisi barat, dimana pembangunan tersebut dilakukan peningkatan kapasitas atau pelebaran jalan yang semula + 10 meter menjadi ± 20 meter dengan panjang jalan ± 500 meter mulai dari jalan SMEA sampai dengan Jl. Pulo Wonokromo dan selanjutnya pada tanggal 26 September 2019 Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian sejumlah Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena objek perkara a quo telah dilakukan pembayaran uang ganti kerugian sejumlah Rp 5.392.000.000,- (lima miliar tiga

Halaman 65 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagaimana Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Nomor 6/Kons/2019/PN.Sby. tertanggal 25 September 2019 (vide bukti P-28), maka secara hukum objek perkara adalah kosong (menjadi jalan frontage) sehingga terhadap Petitum angka 5 haruslah ditolak;”

- Mengenai Gugatan daluarsa, Judex Factie telah memberikan pertimbangannya pada paragraf 6 & 7 halaman 50, serta paragraf 1 & 2 halaman 51 yaitu sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Para Tergugat menyatakan bahwa oleh karena sejak terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1K Kelurahan Wonokromo yaitu sejak tanggal 22 Maret 1977 hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, tidak pernah ada satupun upaya atau tindakan Penggugat untuk menuntut hak yang didalilkan miliknya berdasarkan Grondkaart, sehingga sejak tanggal 22 Maret 1982 hak Penggugat untuk menuntut apapun objek perkara telah daluarsa (vide pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa apakah terhadap objek sengketa telah terdapat kadaluarsa atau tidak maka hal tersebut masuk dalam materi pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terlepas dari hal tersebut, berdasarkan Yurisprudensi MARI No.327 K/Sip/1976 yang berbunyi bahwa ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut maka terhadap objek sengketa yang telah bersertifikat, masih dimungkinkan untuk digugat sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka eksepsi Para Tergugat sangat tidak beralasan dan ditolak.”

Halaman 66 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun terkait dengan dalil-dalil dalam Jawaban yang telah memasuki pokok perkara, secara hukum haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, hal tersebut didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor :

- 284 K/Pdt/1976 tanggal 12 Januari 1976 yang menyebutkan :
“Eksepsi yang isinya senada dengan jawaban-jawaban biasa mengenai pokok perkara dianggap bukan eksepsi, maka harus dinyatakan ditolak.”;
- 4434 K/Pdt/1986 bertanggal 20 Agustus 1988 yang menyebutkan :
“Bahwa sanggahan/eksepsi Tergugat tersebut pada pokoknya telah memperlakukan pokok perkara dan bukan keberatan terhadap kompetensi Pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak undang-undang yang harus dipenuhi, sebagaimana menurut layaknya formalitas suatu gugatan “atas dasar fakta dari pertimbangan tersebut majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak bersandar hukum, yang karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

5. Bahwa lebih lanjut Para Pembanding pada angka 3 hal. 13 s/d 14 mendalilkan Judex Factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dengan cermat bukti-bukti baik yang diajukan Para Pembanding dan Terbanding dengan hanya mempertimbangkan seluruh bukti dari sisi Terbanding dan/atau Judex Factie Tingkat Pertama memutus perkara berdasarkan hal-hal yang sama sekali tidak terbukti di muka persidangan atau bahkan tidak berdasar pada alat-alat bukti yang sah. Dalil-dalil tersebut sangatlah patut untuk ditolak oleh Judex Factie Tingkat Banding, karena Judex Factie Tingkat Pertama telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dan Turut Terbanding, hal mana Terbanding kutip kembali sebagai berikut :

Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby, Paragraf 2 s/d paragraph 6 hal. 55

“Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Gugatan Penggugat dan untuk membuktikan dalil bantahnya Tegugat mengajukan bukti dengan diberi tanda

Halaman 67 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T/PR-1a sampai dengan T/PR-13 serta keterangan ahli, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti dengan diberi TT-1 sampai dengan TT-9;

Menimbang, berdasarkan bukti T/PR-7 dan TT-1, TT-2, TT-8 ternyata tanah objek perkara yang terletak di Jalan Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1K atas nama Hartanto Harto Gambar Situasi Nomor 219 tanggal 8 Maret 1977;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-8, T/PR-9, T/PR-10 dan T/PR/13 dapat disimpulkan bahwa yang bersangkutan adalah Pewaris dari para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-5, T/PR-6, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6 dan TT-7 berlakunya SHGB tersebut mulai tanggal 1-9-1976 dan berakhir pada tanggal 31-8-1996 dan tidak terdapat perpanjangan atas SHGB tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T/PR-2, T/PR-3 dan T/PR-9 dinyatakan bahwa asal mula dari SHGB tersebut dahulunya adalah tanah Eigendom Verponding;

Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata "Verponding" menjadi "perponding" yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis "Kabupaten Surabaya" dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan keberadaan isi surat tersebut;"

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Terbanding diatas, maka sudah sepatutnya Judex Factie Tingkat Banding menolak dan/atau mengenyampingkan seluruh dalil-dalil Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya pada bagian Dalam Eksepsi, karena secara hukum dalil-dalil tersebut sangatlah tidak berdasar/relevan dalam perkara A Quo;

DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa Para Pembanding pada angka 4 hal. 14 s/d 18 Dalam Pokok Perkara mendalihkan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan tidak teliti dalam memberikan dasar hukum yang menjadi pondasi atas pertimbangannya, sehingga

Halaman 68 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Para Pembanding tidak sependapat dengan Judex Factie Tingkat Pertama yang :

- Meragukan kebenaran isi dari Bukti T/PR-3 (Fotocopy Turunan Akta – Eigendom No. 322 Negara Republik Indonesia tertanggal 17 Januari 1972), dikarenakan terdapat kesalahan dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” yang dilakukan secara berulang dan di dalam Bukti T/PR-3 tersebut juga tertulis “Kabupaten Surabaya”, yang menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, hal mana pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama tersebut Terbanding kutip kembali sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 ternyata dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis “Kabupaten Surabaya” dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat tersebut; Menimbang, bahwa kalaulah benar quod non SHGB tersebut berasal dari bukti tersebut maka secara hukum para Tergugat yang merupakan pewaris dari Hartanto Harto sejak berakhirnya SHGB Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo yaitu pada tanggal 31-8-1996 sudah tidak berhak lagi atas objek perkara dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;”

(Vide : Pertimbangan Hukum Putusan No. 1252/Pdt.G/2020/PN.Sby pada paragraph 7 s/d 8, hal. 55);

- Tidak mendasarkan putusannya pada hukum yang berlaku namun, hanya didasarkan pada sejarah yang tidak diketahui dasarnya dan/atau Judex Factie Tingkat Pertama hanya mendasarkan Putusannya pada Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 yang tidak memiliki batas-batas dan tidak jelas letaknya;

Halaman 69 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil-dalil diatas adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasar, Judex Factie Tingkat Pertama sudah secara tepat dan cermat di dalam memberikan pertimbangan hukum di dalam putusannya, oleh karena :

- Judex Factie Tingkat Pertama secara hukum patut untuk meragukan keaslian dari Bukti T/PR-3 (Fotocopy Turunan Akta – Eigendom No. 322 Negara Republik Indonesia tertanggal 17 Januari 1972), hal mana dikarenakan dalam suatu dokumen resmi negara tidak mungkin terdapat kesalahan yang berulang di dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding”. Selain itu dalam ranah tata kelola administrasi pemerintahan, sudah menjadi suatu keharusan untuk konsisten dalam penulisan suatu produk atau dokumen administrasi pemerintah, sebagai contoh penulisan Eigendom, Erfpacht, Opstal. Eigendom Verponding juga sudah tidak lagi dipergunakan/terbit pada tahun 1972 dan/atau sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Bahwa objek perkara yang berada di Wonokromo yang dahulu merupakan bagian wilayah Gementee Soerabaja/Kota Surabaya. Sebagai pelaksanaan Undang-Undang Desentralisasi tahun 1903 atau Decentralisatie Wet 1903, maka pada tanggal 1 April 1906 disahkan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sebagaimana tertuang dalam Staatsblad 1906 No. 149. Selanjutnya pada tahun 1928 dilakukan penyesuaian terhadap pemerintahan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sebagaimana tertuang dalam Staatsblad 1928 No. 504. Seiring perkembangan jaman, Gementee Soerabaja/Kota Surabaya secara administrasi diubah menjadi kota besar Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta;
- Sedangkan disisi lain, pada tahun yang sama dibentuk pula kabupaten Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950. Pada

Halaman 70 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkembangannya, terjadi perubahan wilayah administrasi berupa pemekaran wilayah batas Kotapraja Surabaya pada tahun 1965 berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1965 berupa penambahan sebagian wilayah Kabupaten Surabaya yang berbatasan dengan Kotapraja Surabaya yang meliputi wonocolo, sukolilo, rungkut, tandes dan karang pilang;

- Bahwa berdasarkan buku Surabaya Dalam Lintasan Pembangunan yang diterbitkan oleh Bagian Humas dan Protokol Kotamadya Surabaya, hal. 34 disebutkan “wilayah kerja pembantu walikotamadya area Surabaya selatan setelah pemekaran wilayah kotapraja Surabaya tahun 1965 yang semula terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu sawahan, genteng, tegalsari, dan wonokromo menjadi terdiri dari 6 kecamatan yaitu wonocolo, karangpilang, sawahan, genteng, tegalsari dan wonokromo”. Berdasarkan data ini, maka dapat diketahui bahwa Wonokromo merupakan bagian dari wilayah administrasi Kotapraja Surabaya sejak pembentukan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sampai dengan saat ini. Sejak awal mula pembentukan Gementee Soerabaja/Kota Surabaya sampai dengan pemekaran wilayah di Tahun 1965, tidak pernah diubah menjadi wilayah administrasi dengan bentuk Kabupaten;
- Sehingga walaupun lokasi objek tanah dalam Bukti T/PR-3 tersebut terletak di Kabupaten Surabaya yang dibentuk berdasarkan Undang - Undang No. 12 Tahun 1950 Tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat pada angka 4, hal 15 s/d 16, tentunya Kabupaten Surabaya yang dimaksud oleh Para Pembanding tidak berlokasi di Wonokromo, Kota Besar Surabaya/Kota Praja Surabaya, melainkan berlokasi di Kabupaten Gresik dan/atau Kabupaten Surabaya adalah cikal bakal dibentuknya Kabupaten Gresik pada tahun 1974 Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 1974 Tentang Perubahan Nama Kabupaten Surabaya menjadi Kabupaten Gresik sebagai pelaksanaan UU No. 12 Tahun 1950 (Sumber : www.gresikkab.go.id);

Halaman 71 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Maka didasari hal-hal tersebut diatas, jika objek yang dimaksud oleh Para Pembanding terletak di Kabupaten Surabaya, sudah sangat tepatlah Judex Factie Tingkat Pertama meragukan keaslian Bukti T/PR-3 dimaksud yang dijadikan sebagai dasar Pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 atas objek yang terletak di Wonokromo, Kota Surabaya;
- Selanjutnya didasarkan pada Bukti P-6a, P-6b, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-31, P-32, T/PR-3, T/PR-7, T.T.-1, T.T.-9 Terbanding adalah pemilik tanah yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dimana tanah tersebut berasal dari Eigendom No. 7159 atas nama N.V.M tot Exploitatie der Ondernemingen nagelaten door mr W.A. Baron Baud (Perusahaan Perkebunan Zaman Belanda) yang telah dibeli/dilakukan pembebasan oleh Staats Spoorwegen (SS) sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Terbanding tercatat berdasarkan agenda No. 13503/25 (berita acara penjualan tanah milik perkebunan belanda kepada Staats Spoorwegen), hal ini tertuang dalam Gewijzigde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926;
- Sehingga dengan adanya peralihan sebagaimana dimaksud diatas, Eigendom No. 7159 yang di dalilkan oleh Para Pembanding sebagai alas hak penerbitan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1/K Tahun 1977 (Bukti T/PR-7 dan Bukti T.T.-1) dan merupakan bagian/berada di dalam Gewijzigde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 (Bukti P-6a, P-6b), serta mengenai perolehan bekas SHGB tersebut diatas yang berasal dari Eigendom No. 7159 juga dipertegas kembali oleh Turut Terbanding di dalam Jawabannya, sehingga dapat disimpulkan perolehan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 tidak sah secara hukum/dilakukan secara melawan hukum;
- Selain hal-hal yang telah Terbanding uraikan diatas, Para Pembanding juga mendalilkan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 atas

Halaman 72 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wonokromo, Kelurahan Wonokromo berasal dari Eigendom No. 7159 yang telah dipecah menjadi Eigendom Verponding No. 10577, dimana objek tanah di dalam Eigendom Verponding No. 10577 tersebutlah yang diajukan permohonan hak oleh Para Pembanding sampai terbit bekas SHGB No. 1/K, namun jika mencermati :

- Bukti T/PR-1a (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1019/1971 Model B.2 dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tertanggal 11 Oktober 1971);
- Bukti T/PR-1b (Surat perihal Permohonan Hak Milik atas tanah Negara terletak di Jl. Raja Wonokromo 72, Wonokromo, Surabaya atas nama Hartanto Harto tertanggal 12 Oktober 1971);
- Bukti T/PR-7 (Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 K/ Kelurahan Wonokromo, Surabaya atas nama pemegang hak Hartanto Harto, Gambar Situasi Nomor 219 tanggal 8 Maret 1977);
- Bukti T.T.-1 (Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1/Kelurahan Wonokromo, atas nama HARTANTO HARTO);
- Bukti T.T.-9 (Eigendom Verponding No. 10577, Eigenaar : Gouvernement Van Ned Indie);

terlihat adanya perbedaan letak tanah yang termuat di dalam Bukti T/PR-7, T.T.-1 dengan yang termuat di dalam Bukti T.T.-9 yakni sebagai berikut :

- Bukti T/PR-7 dan T.T.-1 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977), objek tanah terletak di Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya;
 - Bukti T.T.-9 (Eigendom Verponding No. 10577), objek tanah terletak di Desa Kebon Agoeng Lor, Disterik Djobokoto, Jawa Timur;
- Sehingga berdasarkan bukti-bukti dimaksud, Para Pembanding memperoleh bekas SHGB No. 1/K dengan itikad tidak baik/secara melawan hukum, karena objek tanah yang termuat di dalam Bukti T.T.-9 (terletak di Desa

Halaman 73 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Agung Lor, Disterik Djobokoto, Jawa Timur) dijadikan sebagai dasar oleh Para Tergugat untuk mengajukan permohonan hak/memperoleh bekas SHGB No. 1/K (Bukti T/PR-7 dan Bukti T.T.-1) terhadap objek yang terletak di Jalan Raya Wonokromo No. 72, Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya/objek perkara A Quo;

- Di dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 (Bukti P-6a dan Bukti P-6b) telah dicantumkan batas-batas dan luasan objek tanah milik Terbanding secara keseluruhan namun, dalam perkara A Quo yang menjadi objek sengketa adalah objek tanah yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m2, yang merupakan bagian dari Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 tersebut;

8. Bahwa selanjutnya mohon ditolak dalil Para Pembanding angka 5 hal. 18 s/d 21 yang pada pokoknya mendalilkan Pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama dalam Putusannya yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa dari bukti P-6a, P-6b maka Penggugat dapat membuktikan bahwa adanya penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk objek perkara oleh Penggugat (PT KERETA API INDONESIA/PT KAI (PERSERO DAOP 8 SURABAYA);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14, P-15 dan P-16 terbukti bahwa penguasaan terhadap objek perkara oleh Penggugat tersebut masih dalam proses sertifikasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 sampai dengan P-13 dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya Grondkaart merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap PERUMKA (PT Kereta Api Indonesia (Persero));

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli dan bukti tersebut tidak ada satupun yang menyatakan secara tegas bahwa Grondkaart merupakan bukti kepemilikan namun demikian berdasarkan praktek yang terjadi dalam peradilan yaitu berdasarkan

Halaman 74 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Putusan MARI No. 1262 K/Pdt/2004 tanggal 26 Agustus 2008

Grondkaart merupakan bukti kepemilikan yang sah.”

tidak berdasar pada fakta persidangan dan tidak mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh para pihak. Para Pembanding menganggap Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diatas jauh dari fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan dan/atau Para Pembanding menganggap Putusan Judex Factie Tingkat Pertama adalah Putusan yang tidak cukup pertimbangan (aanvullende gemotiveerd) dan salah menerapkan hukum, oleh karena :

- Putusan Judex Factie Tingkat Pertama Majelis Hakim telah cukup memberikan pertimbangan dan telah tepat dalam menerapkan hukumnya, oleh karena Bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dan Turut Terbanding telah dipertimbangkan secara lengkap sebagaimana tertuang dalam Putusan No. 1252/Pdt.G/2019/PN.Sby, pada Paragraf 2 s/d 6 hal. 55 sebagai berikut :

”Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Gugatan Penggugat dan untuk membuktikan dalil bantahnya Tegugat mengajukan bukti dengan diberi tanda T/PR-1a sampai dengan T/PR-13 serta keterangan ahli, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti dengan diberi TT-1 sampai dengan TT-9;

Menimbang, berdasarkan bukti T/PR-7 dan TT-1, TT-2, TT-8 ternyata tanah objek perkara yang terletak di Jalan Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya telah terbit Sertifikat Hak Guna Banguna No. 1K atas nama Hartanto Harto Gambar Situasi Nomor 219 tanggal 8 Maret 1977;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-8, T/PR-9, T/PR-10 dan T/PR/13 dapat disimpulkan bahwa yang bersangkutan adalah Pewaris dari para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-5, T/PR-6, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6 dan TT-7 berlakunya SHGB tersebut mulai tanggal 1-9-1976 dan berakhir pada tanggal 31-8-1996 dan tidak terdapat perpanjangan atas SHGB tersebut;

Halaman 75 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti T/PR-2, T/PR-3 dan T/PR-9 dinyatakan bahwa asal mula dari SHBG tersebut dahulunya adalah tanah Eigendom Verponding;

Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “perponding” yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis “Kabupaten Surabaya” dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan keberadaan isi surat tersebut;”

Dengan demikian Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah didasarkan pada fakta persidangan dan telah mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh Para Pemanding, Terbanding dan Turut Terbanding dalam perkara A Quo. Adapun dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak terbukti :

- Telah jelas yang menjadi objek perkara adalah tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang dahulunya di atas tanah sengketa terdapat bangunan bioskop “SURYA” (dahulu Wonokromo Theater) / Bioskop Wonokromo;
- Terbanding adalah sebagai pihak yang berhak atas objek perkara yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926;
- Tanah Eigendom 7159 atas nama N.V.M tot Exploitatie der Ondernemingen nagelaten door mr W.A. Baron Baud (Perusahaan Perkebunan Zaman Belanda) telah dibeli/dilakukan pembebasan oleh Staats Spoorwegen (SS) sebagaimana tertuang dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926. Adapun perusahaan kereta api negara (Staats Spoorwegen disingkat SS), karena merupakan bagian dari Indische Bedrijven Wet (IBW) maka demi hukum kekayaan perusahaan kereta api negara tersebut

Halaman 76 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia setelah Republik Indonesia menyatakan kemerdekaannya;

- Setelah Indonesia Merdeka, Perusahaan Staats Spoorwegen (SS) digabung dengan Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum No. 2 tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950. Selanjutnya DKA berubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963. Pada tanggal 15 September 1971 terbit Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971, sehingga terjadi perubahan bentuk PNKA menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Di sisi lain Pembanding/Para Tergugat mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah yang terletak di Jalan Raya Wonokromo No.72, Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya berdasarkan Bukti T/PR-1a tertanggal 11 Oktober 1971 dan Bukti T/PR-1b tertanggal 12 Oktober 1971, dimana objek yang diajukan tersebut yakni sebidang tanah di Jalan Raya Wonokromo No.72, Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya telah menjadi bagian dari aset Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971;
- Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 menyatakan bahwa "Kedudukan Perusahaan Jawatan dalam hal ini Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berada di dalam lingkungan Departemen Perhubungan. Dengan bentuk Perusahaan Jawatan maka pengelolaan asetnya tunduk pada Indonesische Bedrijvenwet, hal ini berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1969 diatur bahwa Perusahaan Jawatan/PERJAN adalah Perusahaan Negara yang didirikan dan diatur menurut ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Indonesische Bedrijvenwet (Stbl. 1927 : 419);

Halaman 77 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lebih lanjut pada Tahun 1990 terjadi perubahan bentuk Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), sehingga dengan perubahan bentuk menjadi PERUMKA maka terdapat pemisahan kekayaan Negara yang dijadikan sebagai penyertaan modal Negara sebagaimana penetapan besarnya dilakukan oleh Menteri Keuangan sesuai Pasal 8 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 yang menyebutkan “Besarnya modal sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) didasarkan pada penetapan Menteri Keuangan sesuai dengan hasil perhitungan yang dilakukan bersama oleh Departemen Keuangan dan Departemen Perhubungan.”;
- Adapun Penetapan besarnya modal Perumka adalah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 194/KMK.016/1994 tertanggal 26 Mei 1994 Tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, yang setelah Perumka dialihkan bentuknya menjadi Persero berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), maka penetapan besaran modal perseroan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 Tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Per 1 Juni 1999;
- Didasarkan pada hal-hal diatas, secara hukum Para Pembanding tidak memiliki hak apapun atas objek perkara A Quo dikarenakan, dasar perolehan hak atas tanah Para Pembanding adalah berasal dari Eigendom No. 7159 yang kemudian dipecah ke dalam Eigendom Verponding 10577

Halaman 78 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diajukan sebagai dasar penerbitan bekas SHGB No. 1/K Tahun 1977 yang ternyata Eigendom No. 7159 telah dibeli/dilakukan pembebasan oleh Staats Spoorwegen sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Sehingga yang menjadi dasar pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 adalah tidak sah secara hukum, selain itu bekas SHGB dimaksud juga telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 1996/tidak diperpanjang (Vide : Bukti P-6a, P-6b, T/PR-7, T.T.-1);

DALAM REKONVENSI

9. Bahwa lebih lanjut Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya pada angka 1 halaman 22 s/d 25 mendalilkan Para Pembanding terbukti berhak atas pembayaran uang ganti rugi yang dititipkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/KONS/2019/PN.SBY, oleh sebab :

- Para Pembanding memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977, sedangkan Terbanding tidak dapat membuktikan secara jelas dan terperinci letak dan batas-batas atas bukti kepemilikannya berupa Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 yang Para Pembanding anggap hanya sebagai peta bidang dan bukan merupakan alat bukti kepemilikan sah;
- Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang hanya memuat pertimbangan dalam konvensi ke dalam pertimbangan dalam rekonvensi dan tidak lagi mempertimbangkan dalam rekonvensi adalah sangatlah keliru dan tidak berdasar hukum, sebab Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di muka persidangan a quo. Adapun Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang dimaksud oleh Para Pembanding adalah sebagai berikut :
"Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam konvensi, secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan rekonvensi ini, sehingga apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam perkara ini;"

Halaman 79 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. 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

(Vide : Putusan No. 1252/Pdt.G/2020/PN.Sby paragraph 6, hal. 56)

10. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding tersebut tentunya adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan oleh Judex Factie Tingkat Banding, oleh sebab:

□ Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat di dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam Putusannya, dimana dari keseluruhan bukti-bukti dan ahli-ahli yang diajukan oleh Para Pihak dalam proses persidangan perkara A Quo telah terbukti:

- Para Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak berhak atas objek perkara A Quo/tidak berhak atas pembayaran uang ganti rugi yang dititipkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/KONS/2019/PN.SBY, karena dalam pemeriksaan perkara A Quo, Judex Factie Tingkat Pertama menemukan fakta bahwa Eigendom No. 7159 (Vide : Bukti T/PR-3) yang kemudian dipecah ke dalam Eigendom Verponding 10577 (Vide : Bukti T.T.-9) diajukan sebagai dasar penerbitan bekas SHGB No. 1/K Tahun 1977, padahal terhadap Eigendom No. 7159 atas nama N.V.M tot Exploitatie der Ondernemingen nagelaten door mr W.A. Baron Baud (Perusahaan Perkebunan Zaman Belanda) dimaksud telah dibeli/dilakukan pembebasan oleh Staats Spoorwegen sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan agenda No. 13503/25 (berita acara penjualan tanah milik perkebunan belanda kepada Staats Spoorwegen) (Vide : Bukti P-6a dan Bukti P-6b);
- Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 milik Terbanding adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah, memiliki letak dan batas-batas yang jelas dan terperinci, sehingga Terbanding dapat membuktikan yang menjadi objek perkara terletak di di Jl. Wonokromo No. 72, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya seluas 872 m2 yang diatasnya telah terbit bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun

Halaman 80 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1977 adalah merupakan bagian dari Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 (Vide : Bukti P-6a, P-6b, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-31, P-32, T/PR-3, T/PR-7, T.T.-1, T.T.-9);

- Gewijzidge Grondkaart No. 48 tertanggal 25 Juli 1926 milik Terbanding mempunyai kekuatan hukum, hal mana berdasarkan praktek yang terjadi dalam peradilan (Yurisprudensi Putusan MARI No.1262/K/Pdt/2004 tanggal 26 Agustus 2008 Grondkaart merupakan bukti kepemilikan yang sah), kemudian juga dikuatkan oleh pernyataan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang saat ini (Bpk. Sofyan Djalil) yang menyatakan “bahwa ada dua tipe tanah dengan aturan tersendiri yakni tanah negara dan tanah umum. Tanah negara merupakan kekayaan dan aset negara yg wajib dilindungi termasuk yg dikuasai PT KAI. Tanah PT KAI yg masih beralas hak grondkaart tetap diprioritaskan untuk disertifikatkan mengingat kebutuhan masa depan bagi moda transportasi di Indonesia lebih mengutamakan kereta api” (Vide : Bukti P-31), dipertegas kembali oleh Tenaga Ahli Menteri Agraria dan Tata Ruang (Dr. Ling Sodikin) yang menyatakan “grondkaart adalah bukti bahwa tanah pemerintah sudah dibebaskan dan meskipun tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran, karena di era kolonial dengan sistem domein verklaring maka grondkaart sudah final untuk pembuktian alas hak negara.” Grondkaart sebagai alas hak yang kuat dan sempurna adalah petunjuk bahwa tanah atau lahan tersebut ada yang memiliki. “Tanah aset perusahaan kereta api negara (SS) diuraikan dalam Grondkaart dan diserahkan penguasannya kepada SS. Berdasarkan S.110/1911 jo S.430/1940 tanah Grondkaart adalah hak beheer (penguasaan) milik SS,” (Vide : Bukti P-32);

- Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dengan memuat pertimbangan dalam konvensi ke dalam pertimbangan dalam rekonvensi, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara A Quo adalah Siapakah yang berhak atas objek

Halaman 81 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya seluas 872 m2 dan apakah Terbanding dan/atau Para Pembanding Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum namun, berdasarkan seluruh proses pemeriksaan perkara A Quo terbukti Para Pembanding dahulu Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah tepatlah Judex Factie Tingkat Pertama memuat pertimbangan konvensi ke dalam pertimbangan dalam reconvensi dan menjadikan hasil dari pertimbangan dalam konvensi menjadi pertimbangan dalam reconvensi, hal mana dikarenakan terdapat koneksitas antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Reconvensi. Adapun adanya koneksitas yang telah dimuat dalam Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam konvensi dan dalam Reconvensi akan Terbanding kutip kembali, sebagai berikut :

paragraph 7, hal. 53

“Menimbang, bahwa berangkat dari beban pembuktian tersebut maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah :

1. Apakah Penggugat berhak atas kepemilikan terhadap objek perkara, dan
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;”

paragraph 1 s/d 2, hal. 57

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama maksud dan tujuan gugatan reconvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Reconvensi/Para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Reconvensi/ Penggugat Konvensi yang telah merugikan Para Penggugat Reconvensi/ Para Tergugat Konvensi sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam pertimbangan konvensi, Para Penggugat Reconvensi/Para Tergugat Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat Reconvensi / Para Tergugat Konvensi dinyatakan sudah tidak berhak lagi atas obyek perkara, maka dengan

Halaman 82 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Para Pengugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi tidak berdasar dan haruslah ditolak;"

- Bahwa mengenai Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonsensi yang mensyaratkan adanya koneksitas, Menurut M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" di dalam Bab 11 (Gugatan Rekonsensi), Hal. 475 dan 493 s/d 494 menyebutkan :

Hal. 475

2. Praktik Peradilan Cenderung Mensyaratkan Koneksitas

Meskipun undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonsensi dengan konvensi, ternyata praktik peradilan cenderung menerapkannya. Seolah-olah koneksitas merupakan syarat materiil gugatan rekonsensi. Oleh karena itu, gugatan rekonsensi baru dianggap sah dan dapat diterima (admissible) untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi, apabila terpenuhi syarat:

- terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonsensi,
- hubungan pertautan itu harus sangat erat (innerlijke samen hangen), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan.

Jika penerapan ini diikuti, gugatan rekonsensi mesti merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan konvensi.

Hal. 493 s/d 494

E. Sistem Pemeriksaan Konvensi Dan Rekonsensi

Sistem atau proses pemeriksaan penyelesaian gugatan konvensi dan rekonsensi diatur dalam Pasal 132 b ayat (3) HIR. Jika ketentuan ini dihubungkan dengan ayat (5), terdapat dua sistem penyelesaian yang dapat ditempuh PN.

- Konvensi dan Rekonsensi Diperiksa serta Diputus Sekaligus dalam Satu Putusan
- Sistem ini merupakan aturan umum (general rule) yang menggariskan proses pemeriksaan dan penyelesaian gugatan konvensi dan rekonsensi:

Halaman 83 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. dilakukan secara bersama dan serentak dalam satu proses pemeriksaan, sesuai dengan tata tertib beracara yang digariskan undang-undang. Oleh karena itu:
- terbuka hak mengajukan eksepsi pada konvensi maupun rekonsensi,
 - mengajukan replik dan duplik pada konvensi maupun rekonsensi,
 - mengajukan pembuktian baik untuk konvensi dan rekonsensi,
 - menyampaikan konklusi dalam konvensi atau rekonsensi, dan
 - proses pemeriksaan dituangkan dalam satu berita acara yang sama.
- b. selanjutnya, hasil pemeriksaan diselesaikan secara bersamaan dan serentak dalam satu putusan, dengan sistematika:
- menempatkan uraian putusan konvensi pada bagian awal, meliputi:
 - dalil gugatan konvensi,
 - petitum gugatan konvensi,
 - uraian pertimbangan konvensi, dan
 - kesimpulan hukum gugatan konvensi.
 - menyusul kemudian, uraian gugatan rekonsensi, meliputi hal-hal yang sama dengan substansi gugatan konvensi,
 - amar putusan sebagai bagian terakhir,

Amar putusan merupakan bagian terakhir, terdiri dari amar putusan:

- dalam konvensi, dan
- dalam rekonsensi.

Penerapan sistem yang demikian, sesuai dengan penyelesaian setiap perkara kumulasi. Bukankah rekonsensi merupakan kumulasi dengan gugatan konvensi?

Oleh karena itu, harus diselesaikan serentak dalam satu proses pemeriksaan yang sama dan dituangkan pula dalam satu putusan yang sama di bawah nomor register yang sama dan pengucapan putusan dilakukan pada waktu dan hari yang sama.”

11. Bahwa Para Pembanding angka 2 halaman 25 s/d 29 mendalilkan Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada paragraph 2, hal. 57 yang menyebutkan :

Halaman 84 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa oleh karena di dalam pertimbangan konvensi, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan sudah tidak berhak lagi atas obyek perkara, maka dengan demikian gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak berdasar dan haruslah ditolak;”

adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum, dikarenakan tidak sama sekali mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada selama persidangan perkara A Quo dan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara. Para Pembanding juga mendalilkan adalah selaku pemilik yang sah atas SHGB No. 1/K Tahun 1977 atas objek yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72, Surabaya yang secara mutatis mutandis sebagai pihak yang paling berhak atas uang ganti kerugian yang dititipkan/dikonsinyasi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 6/KONS/2019/PN.SBY;

12. Adapun terhadap dalil-dalil tersebut sangatlah patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Judex Factie Tingkat Banding, sebab Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat di dalam memberikan pertimbangan hukum dimaksud dengan didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap di dalam Persidangan perkara A Quo, yakni :

- Objek Perkara secara hukum bukan milik Para Pembanding, karena terbitnya/perolehan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 serta dahulu penguasaan objek perkara A Quo terbukti tidak sah secara hukum/dilakukan secara melawan hukum, dimana bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 dahulu berasal dari Eigendom No. 7159 atas nama N.V.M tot Exploitatie der Ondernemingen nagelaten door mr W.A. Baron Baud (Perusahaan Perkebunan Zaman Belanda) yang telah dibeli/dilakukan pembebasan oleh Staats Spoorwegen (SS) sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Terbanding tercatat berdasarkan agenda No. 13503/25 (berita acara penjualan tanah milik perkebunan belanda kepada Staats Spoorwegen);

Halaman 85 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sehingga dengan adanya pembelian/pembebasan tanah tersebut, maka seluruh bagian dari Eigendom No. 7159 tersebut telah menjadi milik Terbanding, Terbanding juga tidak pernah melakukan pelepasan hak atas objek perkara sebagaimana dimaksud diatas namun, terbit bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/K Tahun 1977 yang juga telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 1996, dengan demikian jika bekas SHGB No. 1/K Tahun 1977 diperoleh oleh Para Pemanding dengan didasarkan atas Eigendom No. 7159, maka secara hukum perolehan SHGB dimaksud dilakukan secara melawan hukum/Para Pemanding terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengaku sebagai pemilik objek perkara;
- Pemeriksaan Setempat bukanlah merupakan suatu kewajiban untuk dilakukan dalam pemeriksaan suatu perkara, terlebih lagi kejelasan terhadap objek tanah yang menjadi objek perkara A Quo tidak lagi diragukan oleh Judex Factie Tingkat Pertama, hal mana sudah dilakukan pengukuran oleh Turut Terbanding/Badan Pertanahan Nasional Surabaya I dalam Peta Bidang Tanah Nomor 2011/2018 dan Peta Bidang Tanah Nomor 2946/2017, yang menerangkan bahwa SHGB Nomor 1/K Tahun 1977 atas nama Hartanto Harto tergambar berada dalam Gewijzidge Grondkaart No. 48 (Vide : Bukti P-29) dan terhadap uang ganti kerugian telah juga dititipkan/konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya (Vide : Bukti P-28), Para Pemanding juga mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap objek perkara A Quo, sehingga secara hukum Judex Factie Tingkat Pertama telah memutus perkara A Quo dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada selama persidangan perkara A Quo;
- Selain hal-hal diatas, dalil-dalil Para Pemanding di dalam Memori Bandingnya sebagaimana diatas hanya merupakan pengulangan-pengulangan dalil-dalil di dalam Memori Bandingnya pada :

Halaman 86 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalil angka 1 Dalam Rekonvensi paragraf 3 hal. 23 dengan dalil angka 1 Dalam Eksepsi paragraf 2 hal. 8 dan dalil angka 4 Dalam Pokok Perkara paragraf 3 hal. 15, yang pada pokoknya mengenai Terbanding dianggap oleh Para Pembanding tidak dapat membuktikan secara jelas letak dan batas-batas objek perkara dan Gewijzidge Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926, yakni sebagai berikut :

Angka 1 Dalam Rekonvensi Paragraf 3 hal. 23:

“Sedangkan di sisi lain, Terbanding tidak dapat membuktikan secara jelas dan terperinci letak dan batas-batas atas bukti kepemilikannya yang berupa Gewijsde Grondkaart oleh karena bukti berupa Geweijdsde Grondkaart tersebut hanyalah merupakan peta tanah atau gambar tanah.”

Angka 1 Dalam Eksepsi paragraf 2 hal. 8:

“...Sebab, di muka persidangan a quo Terbanding tidak dapat membuktikan terkait batas-batas obyek perkara. Terbanding hanya memiliki bukti berupa Gewijsde Grondkaart tertanggal 26 Juli 1926. Sedangkan di dalam Gewijsde Grondkaart tertanggal 26 Juli 1926 tersebut tidak tertuang batas-batas yang menjadi obyek perkara a quo.”

Angka 4 Dalam Pokok Perkara paragraf 3 hal. 15:

“Bahwa di sisi lain, Majelis Hakim Tingkat Pertama justru hanya mendasarkan pada Gewijsde Grondkaart yang tidak memiliki batas-batas dan tidak jelas letaknya.”

- Dalil angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 3 hal. 25 dengan dalil angka 2 Dalam Eksepsi paragraf 2 hal. 13 dan dalil angka 5 Dalam Pokok Perkara paragraf 2 hal. 19 yang pada pokoknya Para Pembanding menganggap Judex Factie Tingkat Pertama tidak memeriksa bukti-bukti dan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada selama Persidangan perkara A Quo, yakni sebagai berikut:

Angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 3 hal. 25:

Halaman 87 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



“Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie tersebut di atas adalah TIDAK BERDASAR HUKUM karena sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada selama di persidangan a quo. ...”

Angka 2 Dalam Eksepsi paragraf 2 hal. 13:

“Bahwa sebagaimana yang dinyatakan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang akan memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara padahal senyatanya dalam pertimbangan Pokok Perkara ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mencantumkan dalam pertimbangan judex facti dan juga tanpa memberikan alasan apapun terhadap putusannya atas dalil-dalil Para Pembanding tersebut di atas,”

Angka 5 Dalam Pokok Perkara paragraf 2 hal. 19:

“....., menunjukkan bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa dalil-dalil dari Para Pembanding baik dalam Jawaban, Duplik ataupun Kesimpulan serta Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa bukti-bukti.....”

- Dalil angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 2 hal. 26 dengan dalil angka 1 Dalam Eksepsi paragraf 3 s/d 5 hal. 11 yang pada pokoknya Para Pembanding tidak sependapat dengan Judex Factie Tingkat Pertama yang seharusnya melakukan Pemeriksaan Setempat, karena Para Pembanding menganggap tidak ada kejelasan terhadap objek perkara, sebagai berikut :

Angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 2 halaman 26:

“..... Akan tetapi, selama persidangan a quo Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara. Adapun berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2001”

Angka 1 Dalam Eksepsi paragraf 3 s/d 5 halaman 11:

“Di sisi lain, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2001 mengamanatkan Pemeriksaan Setempat juga diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan aturan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Objek Perkara,

..... “

• Dalil angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 2 hal. 27 dengan dalil angka 5 Dalam Pokok Perkara paragraf 2, hal. 21 pada pokoknya mendalilkan Para Pemanding adalah sebagai pemilik atas objek perkara yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Surabaya, sebagai berikut :

Angka 2 Dalam Rekonvensi paragraf 2 hal. 27:

“Bahwa di sisi lain, Para Pemanding memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Surabaya, dimana sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat”

Angka 5 Dalam Pokok Perkara paragraf 2 hal. 21:

“..... Sebab, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak membaca dan mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemanding di muka persidangan a quo, dimana bukti-bukti tersebut dapat membuktikan bahwa Para Pemanding adalah pemilik SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo yang terletak di Jl. Wonokromo No. 72 Surabaya yang sah.”

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah sepatutnya Judex Factie Tingkat Banding menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Para Pemanding diatas untuk seluruhnya, karena Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat di dalam menerapkan hukum dan telah cukup memberikan pertimbangan hukum dengan mendasari putusan-putusannya pada fakta-fakta, bukti-bukti, serta ahli-ahli yang diajukan di dalam pemeriksaan perkara A Quo;

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pada Tingkat Banding berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Para Pemanding;

Halaman 89 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1252/Pdt.G/2019/PN.SBY;
3. Biaya perkara menurut hukum.

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti, serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby, dan telah pula membaca surat-surat bukti kedua pihak dan keterangan saksi-saksidan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini, dihubungkan dengan posita dan petitum gugatan serta memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugatberpendapat sebagai berikut;

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada bagian eksepsi yang menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat pada prinsipnya Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujuinya karena sudah tepat dan benar, dan karena itu pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat sesuai surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kota Surabaya berdasarkan Gewijsde Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 Van Piket 297+ 50 tot piket 303 Residentie Soerabaia 19 Desember 1925, gambar emplasemen

Halaman 90 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

stasiun wonokromo E No. 4/IX 2 Desember 1954, Portal aset panah nomor 08.01.00523 serta catatan akutansi tentang laporan opname fisik rumah dinas milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) lahan yang saat ini berdiri bangunan ex bioskop Wonokromo merupakan lahan aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) / Penggugat;

Bahwa adapun terhadap bangunan eks bioskop wonokromo bukan merupakan bangunan milik Penggugat;

Bahwa terhadap objek perkara, terbanding semula Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan terhadapnya namun di atas tanah milik Terbanding semula Penggugat telah terbit SHGB Nomor 1/K tahun 1977 atas nama Hartanto Harto yang merupakan orang tua dari Para Pembanding semula Para Tergugat;

Bahwa terhadap dalil Terbanding semula Penggugat tersebut Para Pembanding semula Para Tergugat membantah dengan mengatakan bahwasanya SHGB atas nama pewaris Para Tergugat tersebut bukanlah dari Grondkaart melainkan berasal dari bekas hak eigendom yang telah dilepaskan kepada Negara;

Bahwa hal tersebut berawal pada tahun 1955 terbit turunan Akta Eigendom Nomor 322 yang menyatakan pelepasan hak eigendom verponding nomor 7159 sisa, dari "Nationale Industrie en Landbouw Maatschappij" kepada Negara Republik Indonesia dan pada tanggal 7 Desember 1960, terbit Penetapan Walikota Kepala Daerah Kota Pradja Surabaya yang Memberi Idzin kepada Saudara Ong Tjien Hwa alias Ong Tjien Siong bertempat tinggal di Djalan Pasarturi No. 19 Surabaya, untuk mendjalankan bioskop bernama "SURYA" (dahulu Wonokromo Theater) di Persil Djalan Wonokromo No. 72, Surabaya;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Oktober 1971, Pewaris Para Pembanding semula Para Tergugat memohonkan pendaftaran tanah atas obyek perkara kepada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya. Dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1019/1971, tertulis bahwasanya tanah tersebut berasal dari tanah yang telah dipisah-pisahkan untuk beberapa Eig.Perp. diantaranya

Halaman 91 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eigendom Perp No. 10577 S.u.No. 652/1921 dan berasal dari Surat Hak Tanah tanggal 16 Juni 1955 No. 322;

Bahwa selanjutnya Direktorat Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya menerbitkan surat Nomor 3263/SDA/PHT/1976 Perihal: Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Bekas R.v.E.Verp.No.7159 sisa, luas: + 977 M2 terletak di Jalan Raya Wonokromo No. 72 Surabaya a.n. Hartanto Harto diusulkan untuk diberikan Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 1 September 1976 karena peruntukan tanah tersebut dipergunakan untuk perusahaan;

Bahwa hal yang sama dinyatakan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada jawabannya yang mengatakan bahwa objek perkara adalah sertipikat hak guna bangunan No. 1/Kelurahan Wonokromo Gambar Situasi tanggal : 8-3-1977 No : 219, Luas 872 M2, Nama Jalan/Persil: Jl. Raya Wonokromo 72, Asal Persil: Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Gub Kdh. Tk. I Jatim. Cq. Kep. Dir. Agr, tanggal 15-1-1977 No. DA/02/SK/HGB/1977 Lamanya hak berlaku 20 Tahun Mulai tgl 1-9-1976 berakhir tgl. 31-8-1996, Penunjuk : Tanah Negara Bekas E. 7159 sisa, SKPT Permohonan hak oleh Hartanto, 303 : 2524/II/3/97, diterbitkan pada tanggal 22-3-1977, Pemegang hak tercatat atas nama HARTANTO HARTO;

Menimbang, bahwa berdasar gugatan Terbanding semula Penggugat dan jawaban Para Pembanding semula Para Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut diatas bahwa yang menjadi obyek sengketa diantara pihak adalah tanah yang terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya yang dahulunya di atas tanah sengketa terdapat bangunan bioskop "SURYA" (dahulu Wonokromo Theater) / Bioskop Wonokromo;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara Terbanding semula Penggugat dan Para Pembanding semula Para Tergugat dapat disimpulkan bahwa terjadinya sengketa dalam perkara aquo berawal dari adanya pembangunan Frontage Road Jl. Wonokromo Surabaya pada sisi barat sebagai kelanjutan dari pembangunan Frontage Road Jl.

Halaman 92 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Yani Surabaya pada sisi barat, dimana pembangunan tersebut dilakukan peningkatan kapasitas atau pelebaran jalan yang semula + 10 meter menjadi 20 meter dengan panjang jalan 500 meter mulai dari jalan SMEA sampai dengan Jl. Pulo Wonokromo;

Menimbang, bahwa akibat adanya sengketa kepemilikan tersebut maka Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematusan Kota Surabaya mengajukan permohonan Penetapan ganti kerugian (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 26 September 2019 Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian sejumlah Rp 5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna peningkatan kapasitas jalan wonokromo yang telah berakhir masa berlakunya;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan Terbanding semula Penggugat adalah :

1. Apakah Penggugat berhak atas kepemilikan terhadap objek perkara, dan
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut di atas serta untuk membuktikan dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-32 dan saksi ahli, sedangkan untuk meneguhkan dalil bantahannya Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan surat bukti yang ditandai dengan Bukti T/PR-1 s/d T/PR-13 dan saksi ahli, demikian juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat guna meneguhkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat bukti yang ditandai dengan Bukti TT-1 s/d TT-9;

Menimbang, bahwa berdasar dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya berpendapat pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat memohon untuk menyatakan objek perkara berupa tanah seluas 872 M2 yang terletak di Jalan

Halaman 93 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



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

Wonokromo Kelurahan Wonokromo Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa Grondkaart No. 48 tanggal 25 Juli 1926 adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6a, P-6b maka Penggugat dapat membuktikan bahwa adanya penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk objek perkara oleh Penggugat (PT KERETA API INDONESIA/PT KAI (PERSERO DAOP 8 SURABAYA));

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14, P-15 dan P-16 terbukti bahwa penguasaan terhadap objek perkara oleh Penggugat tersebut masih dalam proses sertifikasi;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan tersebut masih dalam proses sertifikasi maka yang menjadi pertanyaan adalah apakah sah penguasaan berdasarkan Grondkaart tersebut, hal ini untuk menjawab petitum pertama Penggugat yang memohon untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum atas Grondkaart tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui bahwa aturan tentang kepemilikan tanah yang berlaku adalah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya yang tidak mengenal istilah Grondkaart;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan ahli Penggugat, yang dimaksud dengan Grondkaart adalah peta bidang tanah yang memiliki fungsi dan guna. Grondkaart adalah peta tentang bidang tanah bersama dengan fasilitas yang ada di atasnya apakah itu berupa bangunan, saluran air, rel atau yang lainnya yang digunakan dalam gambar situasi tanah. Grondkaart dibuat oleh Kadaster dan disahkan oleh Gubernur Jenderal;

Menimbang, bahwa menurut ahli, Grondkaart merupakan surat penguasaan Penggugat PT KAI (persero) terhadap lahan / objek perkara timbul karena adanya histori perkeretaapian Indonesia;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 sampai dengan P-13 dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya Grondkaart merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva Tetap PERUMKA (PT Kereta Api Indonesia (Persero)) ;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli dan bukti tersebut tidak ada satupun yang menyatakan secara tegas bahwa Grondkaart merupakan bukti kepemilikan, namun demikian berdasarkan praktek yang terjadi dalam peradilan yaitu berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No.1262/K/Pdt/2004 tanggal 26 Agustus 2008 Grondkaart merupakan bukti kepemilikan yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dan untuk membuktikan dalil bantahnya Tergugat mengajukan bukti yang diberi tanda T/PR-1a sampai dengan T/PR-13 serta keterangan ahli, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-7 dan TT-1, TT-2, TT-8 ternyata tanah objek perkara yang terletak di Jalan Wonokromo No. 72 Kelurahan Wonokromo Kota Surabaya telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1K atas nama Hartanto Harto Gambar Situasi Nomor 219 tanggal 8 Maret 1977;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-8, T/PR-9, T/PR-10 dan T/PR-13 dapat disimpulkan bahwa yang bersangkutan adalah pewaris dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-5, T/PR-6, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6 dan TT-7 berlakunya SHGB tersebut mulai tanggal 1-9-1976 dan berakhir tanggal 31 – 8 -1996 dan tidak terdapat perpanjangan atas SHGB tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T/PR-2, T/PR-3 dan T/PR-9 dinyatakan bahwa asal mula dari SHGB tersebut dahulunya adalah tanah Eigendom Verponding;

Menimbang, bahwa jika dilihat secara cermat dan teliti dari bukti T/PR-3 ternyata dalam isi surat tersebut terdapat kesalahan dalam penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” yang dilakukan secara berulang, disamping itu dalam surat tersebut juga tertulis “Kabupaten Surabaja” dimana menurut sejarah pemerintah Kota Surabaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijamannya belum pernah ada, sehingga Majelis Hakim meragukan terhadap keberadaan isi surat tersebut;

Menimbang, bahwa kalaulah benar quod non SHGB tersebut berasal dari bukti tersebut maka secara hukum para Tergugat yang merupakan pewaris dari Hartanto Harto sejak berakhirnya SHGB Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo yaitu pada tanggal 31-8-1996 sudah tidak berhak lagi atas objek perkara dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada poin 2,3,4 dan 6 adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dalam putusannya yang menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian adalah pertimbangan yang tidak berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019 /PN Sby tersebut haruslah dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan hanyadengan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak penguasaan Terbanding semula Penggugat berdasarkan bukti P-6a dan P-6b yaitu Groondkaart No.48 tanggal 25 Juli 1926 tanpa membuktikan tanah berdasar Gorondkaart tersebut terdapat batas-batas yang jelas;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan adalah apakah Groondkaart No.48 tanggal 25 Juli 1926 yang dimiliki Terbanding semula Penggugat tersebut telah secara jelas menunjuk tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang atau tidak;

Menimbang, bahwa ternyata sesuai Bukti P-6a yaitu Groondkaart No.48 tahun 1926 tersebut tidak dapat menunjuk atau menjelaskan batas-batas tanah atas hak

Halaman 96 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



penguasaan dimaksud, didalamnya hanya menyebut hak penguasaan atas tanah terletak di desa Wonokromo, hal demikian jelas bahwa bukti tersebut tidak dapat membuktikan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah bagian dari tanah Terbanding semula Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa untuk dapat membuktikan tanah sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah Terbanding semula Penggugat haruslah ada bukti-bukti lainnya untuk mendukung bukti P-6a tersebut, Terbanding semula Penggugat hanya mengajukan bukti P-14 s/d Bukti P-16 dalam rangka mendukung bukti P-6a tersebut, akan tetapi ternyata bukti-bukti tersebut hanyalah laporan aktiva perusahaan yang didalamnya antara lain tercatat adanya aset berupa tanah terletak di Wonokromo seluas 17250, bahwa bukti tersebut jelas tidak dapat mendukung Bukti P-6a untuk membuktikan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah termasuk dalam Grondkaart No.48 tanggal 25 Juli 1926 tersebut, karena bukti-bukti tersebut adalah berupa Neraca Penutup dan Neraca Likuidasi per 31 Desember 1990 serta Neraca Pembukaan per 1 Januari 1991, hasil inventarisasi aktiva tetap posisi 31 Desember 1990, daftar rincian aktiva tetap posisi 31 Mei 1999 dan posisi 31 Desember 1999 yang merupakan laporan internal perusahaan, sedangkan Bukti P-7 s/d Bukti P-13 juga tidak dapat mendukung bukti P-6a tersebut karena bukti-bukti tersebut hanya berupa penjelasan bahwa Grondkaart adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap, dengan demikian berdasarkan pertimbangan di atas didasarkan pada bukti-bukti tersebut Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah obyek sengketa adalah hak penguasaannya;

Meimbang, bahwa bukti-bukti surat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi karena tidak relevan dengan bukti Grondkaart No.48 Tahun 1926, demikian pula keterangan ahli haruslah dikesampingkan karena pada dasarnya hanya menjelaskan arti dan fungsi Gewijsde Grondkaart;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Pertama juga dapat dilihat dalam mempertimbangkan Bukti T/PR-3 sebagai bukti Para Pembanding semula Para Tergugat dalam rangka meneguhkan dalil sangkalannya/bantahannya, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan penilaian terhadap Bukti T/PR-3 tersebut meragukan dengan adanya kesalahan penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” dan seterusnya atas tertulisnya Kabupatean Surabaya;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa kesalahan penulisan kata “Verponding” menjadi “Perponding” bukanlah sesuatu yang harus diragukan kebenaran surat tersebut karena pada dasarnya penulisan kata Verponding menjadi Perponding tidak merubah makna, karena yang dimaksud dari kalimat itu adalah untuk obyek yang sama yaitu tanah yang merupakan harta tetap sebagaimana maksud dari surat dalam bukti T/PR-3 tersebut adalah dalam rangka pembelian tanah oleh Pemerintah Indonesia terhadap tanah/harta milik swasta untuk menjadi tanah negara, dan kesalahan penulisan kata seperti ini karena dipengaruhi oleh bahasa adat suku di Indonesia, kerap kali mengeja huruf V dengan pelafalan P, hal yang sama sering terjadi dalam cara penulisan nama bulan November menjadi bulan Nopember, penulisan tersebut jelas tidak merubah makna karena yang dimaksudkan adalah bulan yang ke 11, sedangkan terdapat penulisan “Kabupaten Surabaya” hal itupun bukan merupakan kesalahan karena Pemerintah Republik Indonesia pernah menerbitkan UU No.12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Jawa Timur, dimana pasal 1 menyebutkan :

Daerah-daerah yang meliputi daerah Kabaupaten, 1. Surabaya, 2. Mojokerto, 3. Sidoarjo, 4. Jombang, 5. Bangkalan, 6. Pamekasan, Sumenep, 8. Dan seterusnya....., Ketentuan tersebut baru diubah pada tahun 1965 melalui UU No.2 Tahun 1965 tentang Peruibahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah UU No.12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Linhgkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian pada saat diterbitkan Bukti T/PR-3 yaitu pada tahun 1950, UU No.12

Halaman 98 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1950 masih berlaku sehingga dengan demikian Surabaya pada tahun 1955 memang disebut sebagai Kabupaten;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka Bukti T/PR-3 tersebut dapat dijadikan bukti sah dalam perkara ini yang selanjutnya akan dipertimbangkan apakah bukti tersebut dapat menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut berasal dari tanah dengan hak Eigendom Verponding 7159 sisa;

Menimbang, bahwa Bukti T/PR-3 dapat menjelaskan bahwa tanah sengketa dengan alas hak SHGB No.1/K Kelurahan Wonokromo (Bukti T/PR-7) adalah berdasarkan pada Eigendom Verponding 7159 sisa dari “ Nationale Industrie en Landbouw Maatschappij” kepada Negera Republik Indonesia. Sedangkan Gewijsde Grondkaart milik Terbanding semula Penggugat bukan berasal dari Eigendom Verponding, oleh karena itu asal kepemilikan hak Para Pemanding semula Para Tergugat dengan asal kepemilikan Terbanding semula Penggugat adalah berbeda, Para Terbanding semula Para Tergugat dapat menyebutkan dengan terperinci batas-batasnya, letak dan luas tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam SHGB No. 1/K Kelurahan Wonokromo, dengan demikian maka tanah hak penguasaan Terbanding semula Penggugat sesuai dengan Gewijsde Grondkaart tanggal 25 Juli 1926 No. 48 letaknya ditempat lain;

Menimbang, bahwa berdasar Bukti T/PR-3 menjelaskan bahwa pada tahun 1955 turunan Akta Eigendom Nomor 322 yang menyatakan pelepasan hak Eigendom Verponding Nomor 7159 sisa, pada tanggal 11 Oktober 1971 Pewaris Para Pemanding semula Para Tergugat memohonkan pendaftaran tanah atas obyek perkara kepada Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya. Dalam Surat Keterangan Pendaftaran No. 1019/1971, tertulis bahwasanya tanah tersebut berasal dari dari tanah yang telah dipisah-pisahkan untuk beberapa Eigendom Verponding diantaranya Eigendom Verponding No. 10577 S.u. No. 652/1921 dan berasal dari Surat Hak Tanah tanggal 16 Juni 1955 No.322 (Bukti T/PR-1b yang bersesuaian dengan Bukti

Halaman 99 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.T-9). Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan pembayaran atas permohonan hak atas tanah kepada Bendaharawan Khusus Sub Direktorat Agraria Kotamadya Dati II Surabaya sejumlah Rp. 1.177.200 (satu juta seratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) sesuai Bukti T/PR-1e dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/K Kelurahan Wonokromo atas nama Pewaris Para Pembanding semula Para Tergugat sesuai Bukti T/PR-7, dan penguasaan atas bidang tanah obyek sengketa tersebut di Jalan Raya Wonokromo No. 72 Surabaya sesuai dengan SHGB No.1/K Kelurahan Wonokromo tersebut oleh Pewaris dan kemudian dilanjutkan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat selama lebih dari 40 (empat puluh) tahun akan tetapi tidak pernah Terbanding semula Penggugat sekalipun menegur, menuntut atau menggugat Para Pembanding semula Para Tergugat, dan nanti sekarang karena ada pembebasan tanah dan akan diberikan penggantian kerugian barulah mengajukan gugatan untuk memperoleh uang ganti kerugian tersebut dari Pemerintah Kota Surabaya;

Menimbang, bahwa setelah diteliti lebih jauh Bukti T/PR-3 ternyata Eigendom Verponding Nomor 7159 sisa yang sudah dipertimbangkan diatas diterbitkan pada tahun 1915, sedangkan Gewijsde Grondkaart diterbitkan pada tanggal 25 Juli 1926, hal demikian jelas hak Eigendom Verponding 7159 adalah lebih duluan terbit, dengan demikian maka tidaklah beralasan hukum jika dikatakan bahwa tanah obyek sengketa tersebut yang awalnya berasal dari hak Eigendom Verponding Nomor 7159 tersebut berada diatas tanah penguasaan oleh Perusahaan Kereta Api Staat Spowegen (SS) berdasar Gewijsde Grondkaart, demikian pula hal yang tidak mungkin terjadi jika tanah hak Eigendom Verponding 7159 sisa terbit pada tahun 1915 yang awalnya dimiliki oleh Nationale Industrie en Landbouw Maatschappij yaitu perusahaan perkebunan swasta di zaman Hindia Belanda, dan tanah hak penguasaan berdasar Gewijsde Grondkaart No,48 tanggal 25 Juli 1926 yang dimiliki Perusahaan Kereta Api SS di zaman Hindia Belanda tersebut menjadi satu pada bidang tanah yang sama;

Halaman 100 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti T/PR-1a yaitu surat keterangan pendaftaran tanah tanggal 11 Oktober 1971 Nomor. 1019/1977 menjelaskan bahwa tanah bekas Eig.Perp. No.7159 sisa yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Surabaya Kecamatan Wonokromo, Desa Wonokromodengan tanda bukti haknya berupa Surat Hak Tanah tanggal 16 Juni 1955 No.322 tanah negara dengan surat ukur tanggal 27 Februari 1915 No.88, luas 92915.00 M2 dengan penjelasan bahwa tanah ini telah dipisah-pisahkan untuk beberapa Eig.Perp, diantaranya Eig.Perp.No.10577 S.u. No.652/1921 luas 10863 M2, Bukti T/PR-1b berupa surat Hartanto Harto tertanggal 12 Oktober 1971 kepada Direktur Jenderal Agraria/Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur lewat Kepala Kantor Agraria Daerah Kotamadya Surabaya yang isinya mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik tanah di Jalan Raya Wonokromo No.72 yang telah digunakan sejak tahun 1938 tanah negara Eigendom Verponding No.7159 sisa luas 792 M2 dengan batas-batas utara Saluran Air, Timur Jalan Raya Wonokromo, selatan Perumahan Instansi D.K.A, barat Perumahan D.K.A., Bukti T/PR-1c dan Bukti T/PR-1d berupa biaya-biaya yang dibayar kepada negara, Bukti T/PR-2 Salinan Peta Gambar Situasi hak bekas E.7159 S.u tahun 1915 No.88 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah pada tanggal 7 Oktober 1971 atas permohonan Hartanto Harto, dan kemudian permohonan untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut dirubah menjadi permohonan untuk memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan sesuai Bukti T/PR-6, dan bukti-bukti tersebut diatas adalah bersesuaian pula dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang ditandai dengan Bukti TT-1 s/d TT-9 yang dapat menjelaskan tentang riwayat tanah hingga terbitnya SHGB No.1/K Kelurahan Wonokromo Gambar Situasi No.219 tahun 1977 atas nama Hartanto Harto;

Menimbang, bahwa berdasar bukti-bukti tersebut diatas dapat membuktikan bahwa proses permohonan pensertifikatan atas tanah obyek sengketa yang diajukan oleh Pewaris Para Pembanding semula Para Tergugat adalah telah memenuhi syarat menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria dan

Halaman 101 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/K Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi No.219 tahun 1977 atas nama Hartanto Harto tersebut (Bukti T/PR-7);

Menimbang, bahwa SHGB No.1/K Kelurahan Wonokromo Tahun 1977 (Bukti T/PR-7) atas nama pemegang hak Hartanto Harto (Pewaris Para Pembanding semula Para Tergugat) masa berlakunya habis pada Tahun 1997 dan belum dilakukan perpanjangan atas SHGB tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa karena SHGB telah berakir dan belum diperpanjang sehingga Para Pembanding semula Para Tergugat dengan mengakui bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah pendapat yang keliru dan tidak berdasar, karena sesuai dengan penjelasan Pasal 40 UU No.12 Tahun 2011 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah harus diberikan kepada yang berhak atas kerugian termasuk tetapi tidak terbatas pada bekas pemegang hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya dan masih menggunakan atau memanfaatkan tanah, juga masih berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian atas pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa selain hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas, perlu pula dipertimbangkan bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat pada dasarnya merupakan tuntutan yang telah daluwarsa karena sejak terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo yang terbit tahun 1977, tidak pernah ada satupun upaya atau tindakan Terbanding semula Penggugat untuk menuntut hak yang dialiikannya dimiliki berdasarkan Grondkaart tersebut, seharusnya seluruh tanah Grondkaart yang menjadi asset Tanah Staat Spoorwegen (SS) didaftarkan sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Halaman 102 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjamin kepastian hukum, karena itu Grondkaart tersebut tidak dapat menjadi bukti yang cukup kuat yang membuktikan obyek sengketa termasuk didalan Grondkaart;

Menimbang, bahwa berdasar Bukti T/PR-9, yaitu Keterangan Hak Waris No.18/IX/79 tanggal 19 September 1979 dan Bukti T/PR-13 yaitu Keterangan tentang Hak Waris No.151/HW/2018 tanggal 19 Desember 2018 membuktikan bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat adalah ahli waris dari Ong Tjien Hwa/Hartanto Harto ayah para Pembanding semula Para Tergugat (meninggal dunia pada tahun 1979, dan Hartati Harto ibu Para Pembanding semula Para Tergugat meninggal pada tanggal 29 November 2014, dengan demikian maka Para Pembanding semula Para Tergugat adalah ahli waris dari Hartanto Harto dan berhak atas tanah obyek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/K Kelurahan Wonokromo atas nama Hartanto Harto tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya tersebut haruslah diterima sebagai alasan keberatan yang berdasar hukum, dan karena itu alasan-alasan keberatan sebagaimana dalam memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut karena sesuai pula dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sehingga alasan-alasan keberatan tersebut diambil alih menjadi bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, sedangkan alasan-alasan dalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi menanggapinya karena berdasar pertimbangan-pertimbangan diatas sudah menjawab hal-hal yang disebutkan dalam alasan-alasan kontra memori banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby, tersebut tidak dapat lagi dipertahankan dan karenanya haruslah dibatalkan;

Halaman 103 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi pada intinya mendalilkan bahwa bidang tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Wonokromo No.72 Surabaya sebagaimana juga yang disebutkan dalam gugatan konvensi adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti Kepemilikan SHGB No.1/K Kelurahan Wonokromo tahun 1977 GS No.219 Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, luas 872 M2, pemegang hak Pewaris Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi, dan dari luas tersebut seluas 331 M2 terkena dampak pembangunan Frontage Road, dan uang ganti rugi telah dititipkan pada Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp.5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah hak Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi bukan hak penguasaan dari Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian dalam konvensi diatas, bahwa Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan Tergugat Rekonvensi ditolak, dan sebaliknya Penggugat Rekonvensi telah dapat meneguhkan dalil sangkalannya sehingga telah dinyatakan sebagai pemilik dari tanah sengketa tersebut, dengan demikian maka pertimbangan hukum dalam konvensi tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini, dan karena Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara konvensi telah dapat meneguhkan dalil sangkalannya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat Rekonvensi maka gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara rekonvensi ini dapatlah dibuktikan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Para Penggugat Rekonvensi, dan karena tanah obyek sengketa telah dinyatakan adalah milik dari Para Penggugat Rekonvensi, maka uang ganti rugi yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dititipkan pada Pengadilan Negeri Surabaya sejumlah Rp.5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) tersebut adalah hak Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan diatas, maka tuntutan gugatan Para Penggugat Rekonvensi sepanjang tentang tanah obyek sengketa dan uang ganti rugi tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap tuntutan agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding adalah tidak beralasan hukum karena menurut undang-undang membolehkan dan membenarkan setiap orang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan atas dasar suatu tuntutan hukum kepada siapa saja yang dirasa harus bertanggung jawab atas suatu peristiwa atau suatu kejadian yang berkaitan dengan hak-haknya, berdasar pertimbangan tersebut maka tuntutan sepanjang hal tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, demikian pula dengan tuntutan agar putusan tersebut dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi haruslah ditolak karena ternyata uang ganti rugi tersebut dalam konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya sehingga jika nanti putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka tanpa ada perintah melaksanakan putusan pun Pengadilan Negeri Surabaya mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang konsinyasi tersebut kepada pihak yang berhak untuk itu, demikian pula tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) juga haruslah ditolak karena uang ganti rugi tersebut dalam konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasar keseluruhan pertimbangan diatas, maka gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Pemanding semula Para Tergugat Konvensi haruslah dikabulkan untuk sebagian;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi.

Halaman 105 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

MENGINGAT :

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ,
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor "8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ;
3. HIR, serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
- **Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaart)

Dalam pokok Perkara.

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi.

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 106 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1/K/ Tahun 1977, Gambar Situasi No.219/Kelurahan Wonokromo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, luas 872 M2 atas nama pemegang hak Hartanto Harto;
3. Menyatakan Pewaris Para Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1/K Tahun 1977, Gambar Situasi No.219/Kelurahan Wonokromo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, luas 872 M2 atas nama pemegang hak Hartanto Harto;
4. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi berhak menerima uang konsinyasi sebesar Rp.5.392.000.000,- (lima milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
5. Menghukum Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi.

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin** tanggal **7 Desember 2020** oleh kami **ARTHUR HANGEWA, S.H.** selaku Ketua Majelis, **AGUS SUTARNO, S.H.,M.H.** dan **ROBERT SIMORANGKIR, S.H.,M.H.** masing-masing selaku hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 727/PDT/2020/PT SBY tanggal 5 November 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **15 Desember 2020** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 107 dari 108 Putusan Perkara Nomor 727/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota dan dibantu oleh **H. MAKSUM, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan

Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota

t.t.d.

AGUS SUTARNO, S.H.,M.H.

t.t.d.

ROBERT SIMORANGKIR, S.H.,M.H.

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.

ARTHUR HANGEWA, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

H. MAKSUM, SH.MH.

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00.
2. Materai	Rp 6.000,00.
3. Pemberkasan	Rp.134.000,00.
Jumlah	Rp.150.000,00 .

(seratus lima puluh ribu rupiah)

