



PUTUSAN

Nomor 207/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. SUGIARTO ditulis juga SUGIHARTO d/h OEI KIEM THONG, jenis

kelamin: laki-laki, warga negara: Indonesia, pekerjaan: tidak bekerja, umur: 76 tahun, alamat: Jl. KH Agus Salim Gg I Nomor 37 RT. 001, RW. 003, Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Tergugat I Konkensi/Penggugat Rekonpensi;**

2. HARIYONO ditulis juga HARIONO d/h LIE SIO MING ditulis juga

LIE SIAU MING, jenis kelamin: laki-laki, warga negara: Indonesia, pekerjaan: swasta, umur: 58 tahun, alamat: di Jalan Basuki Rachmat No. 6 (lama) sekarang No. 8 (baru) Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung (Toko Mayar), selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Tergugat II Konkensi/Penggugat Rekonpensi;** Dalam hal ini keduanya memberikan Kuasa kepada Ma'arif, S.H., M.Hum dan Diono, S.H., keduanya Advokat, beralamat Kantor di Biro Konsultasi Hukum dan Pengacara "PETA", Jl. KH. Wakhid Hasyim I No.14 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2019; Selanjutnya disebut juga



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

sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat**
Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

M E L A W A N

RUSMIATI, jenis kelamin: perempuan, warganegara: Indonesia, pekerjaan: perdagangan, umur : 61 tahun, tempat, tanggal lahir : Tulungagung, 04-12-1958, Agama Budha, Alamat: Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 1 RT. 003, RW. 004, Kelurahan Tamanan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. Wijayanto Setiawan, S.H.,M.Hum. dan Christiana Sri Purwaningsih, S.H., M.H, keduanya Advokat yang berkantor di Jalan Jembatan Merah No. 8, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2019; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;**

Telah membaca :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor.207/PDT/2020/PT.SBY tanggal 8 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding;
2. Telah membaca Penetapan Nomor.207/PDT/2020/PT.SBY tanggal 13 April 2020 tentang Penetapan Hari Sidang perkara tersebut;
3. Telah membaca berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, Nomor. 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg tanggal 20 Januari 2020, dan surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding dengan surat gugatan tanggal 19 Agustus 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 27 Agustus 2020 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, semasa hidupnya paman Penggugat (Kakak dari ayah Penggugat) yang bernama Soetrisno ditulis juga Sutrisno d/h Oei Kiem Tiau swasta (penjual es batu), jejak, memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, Rumah tanah tersebut diperoleh Sutrisno dari hasil pembelian pemilik asal yang bernama Sie Tiang Tie, Sie Jok Hwa, dan Sie Tiang Gie (ketiganya telah meninggal dunia) sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Mochamad Rachmad Kepala Kecamatan Kota Tulungagung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Tulungagung Nomor 60/DB/1970 tanggal 12 Oktober 1970 atas obyek Hak Guna Bangunan Nomor 238, SU tanggal 3 Oktober 1970 No. 26/1967, seluas 162 m2, terletak di Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung.
2. Bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut pada tahun 1975 telah habis masa berlakunya dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Tanah Negara) Atas tanah Negara tersebut kemudian dimohon haknya oleh paman Penggugat (Sutrisno) berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Timur tanggal 7-6-1975 No. DA/323/SK/HM/1975 tanah Negara/Ex HGB No. 238 Desa Kenayan tersebut diberikan haknya kepada Pemohon (Sutrisno) dengan status Hak Milik. Selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung pada tanggal 04 Oktober 1975, terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 173 Surat Ukur tanggal 4-10-1975 Nomor 35/1975, seluas 162 m2, tertulis atas nama pemegang hak Sutrisno, terletak di Desa Kenayan/sekarang Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung;
3. Bahwa pada tahun 1990 berdasarkan Akta Hibah tanggal 02 Juli 1990 Nomor 48/T.26/VII/1990 yang dibuat dihadapan Biantoro Pikatan, S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tulungagung, obyek rumah tanah SHM No. 173 Surat Ukur tanggal 4-10-1974 No. 35/1975, seluas 162 m2, setempat dikenal dengan sebutan rumah tanah (Toko Mayar) Jalan Basuki Rachmat Nomor 6 (lama) sekarang Nomor 8 (baru) Kelurahan Kenayan,

Halaman 3 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, dihibahkan oleh Paman Penggugat (Sutrisno) kepada Penggugat. Berdasarkan Akta Hibah tersebut Penggugat daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, kemudian sertifikat tanah itu sejak tanggal 26 Juli 1990 beralih/tercatat atas nama pemegang hak Rusmiati (Penggugat) selanjutnya obyek rumah tanah tersebut diatas dalam perkara ini disebut sebagai Obyek Sengketa ;

4. Bahwa bertalian dengan pemberian hibah tersebut atas kesadaran Penggugat sendiri Penggugat telah memberi biaya pembelian obat untuk kesehatan paman Penggugat (Sutrisno) saat itu sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan biaya hidup sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya sejak tahun 1990 hingga akhir hayatnya di Tahun 2002.
5. Bahwa meskipun obyek rumah tanah tersebut telah dihibahkan kepada Penggugat dan secara nyata dikuasai/dimiliki Penggugat sejak tanggal 2 Juli 1990, namun obyek itu oleh Penggugat dibolehkan didiami paman Penggugat (Sutrisno) bersama 2 orang bibi Penggugat (Oie Giok Swan dan Oie Giok Lien) hingga akhir hayatnya. Setelah meninggalnya ketiga orang tersebut terakhir bibi Penggugat (Oie Giok Swan) yang meninggal pada tanggal 22 April 2018 tiba-tiba rumah tanah tersebut (obyek sengketa) dikuasai oleh paman Penggugat yang bernama Sugiarto ditulis juga Sugiharto d/h Oei Kiem Thong (Tergugat I) secara paksa (tanpa ijin Penggugat) yakni rumah dikunci dan kuncinya milik Penggugat dibawa Tergugat I, selanjutnya obyek sengketa tersebut oleh Tergugat I diserahkan kepada keponakannya (anak dari Alm. Oei Giok Swan) yang bernama Hariyono ditulis juga Hariono ditulis juga Lie Siau Ming (Tergugat II). Atas penyerahan tersebut Tergugat II yang semula penduduk Kota Kediri pindah bersama anak isterinya ke rumah tanah obyek sengketa milik Penggugat, sebagai tempat tinggal dan tempat usaha dagangnya (Toko Mayar).
6. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I,II tersebut dengan alasan: Obyek sengketa itu adalah milik orang tua Tergugat I/milik kakek-nenek

Halaman 4 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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

Tergugat II yang diatas namakan anaknya yang bernama Sutrisno. Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan sama sekali berhubung kepemilikan dan hak Sutrisno sendiri dan bukan berasal dari orang tuanya. Hibah kepada Penggugat dilakukan secara terang dan sah dihadapan Pejabat/PPAT yang berwenang (vide dalil angka 1 s/d 3 diatas) dan pada saat hibah terjadi hingga dilakukan balik nama atas nama Penggugat semua saudara-saudara Sutrisno tak ada satupun yang mempersoalkan dan merasa keberatan atas hibah tersebut. Setelah Sutrisno meninggal dunia dan hibah telah berjalan kurang lebih 28 tahun lamanya Tergugat I,II baru mempersoalkan dengan mendalilkan dengan alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum tersebut diatas. Tindakan Tergugat I,II yang menguasai hak milik orang lain dengan tanpa alasan yang sah dan melanggar hak kepemilikan Penggugat, dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1353 KUH Perdata.

7. Bahwa, hibah yang dilakukan Sutrisno kepada keponakannya (Rusmiati/Penggugat) dibuat dengan itikad baik di hadapan Pejabat (PPAT yang berwenang/Biantoro Pikatan,S.H) diselenggarakan secara terang dan terbuka, telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, selanjutnya telah beralih haknya menjadi atas nama pemilik Rusmiati/Penggugat, dan secara nyata telah dalam penguasaan Penggugat sejak tanggal 2 Juli 1990 yang hingga kini telah berjalan selama 28 tahun lebih. Sesuai ketentuan pasal 32 ayat 2 PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah menetapkan "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Halaman 5 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"

Atas dasar ketentuan hukum a quo maka tiada alasan dan dasar hukumnya Tergugat I,II mempersoalkan kepemilikan Penggugat, berdasarkan alasan tersebut pada angka 6 diatas ;

8.Bahwa oleh karena penempatan dan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara melanggar hukum yang merugikan hak kepemilikan Penggugat, sudah selayaknya manakala Tergugat I,II dan siapapun yang mendapat hak daripadanya, wajib mengosongkan obyek sengketa dalam keadaan baik kosong dari penghunian orang dan barang, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun.

9.Bahwa atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I,II tersebut diatas menimbulkan kerugian bagi Penggugat, jika dihitung dengan uang tidak kurang dari Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya, dengan rincian :

Jika rumah tanah tersebut disewakan kepada orang lain Penggugat akan menerima uang sewa minimal sebesar Rp. Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya. Kerugian mana wajib dibayar oleh Tergugat I,II terhitung sejak gugatan perkara ini memperoleh putusan dari Pengadilan Negeri Tulungagung hingga dibayarkan ganti rugi tersebut oleh Tergugat I, II secara tanggung renteng, secara tunai dan sekaligus.

10. Bahwa dalam perkara ini terdapat surat/akta otentik (sertifikat) yang mempunyai kekuatan bukti sempurna. Sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun pihak lawan (Tergugat I,II) menyatakan verzet, banding atau upaya hukum lainnya.

Maka, berdasarkan alasan-alasan diatas, mohon sekiranya Pengadilan Negeri Tulungagung memutus:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;

Halaman 6 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Obyek sengketa yakni SHM No. 173 Surat Ukur tanggal 4-10-1975 No. 35/1975, seluas 162 m² atas nama pemegang hak Rusmiati, terletak di Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, setempat dikenal dengan sebutan rumah tanah Toko Mayar Jl. Basuki Rachmat No. 6 (lama) sekarang No. 8 (baru) Tulungagung sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II atas obyek sengketa adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum (onrechtmatige daad);
4. Menghukum Tergugat I,II dan siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan obyek sengketa SHM No. 173 Surat Ukur tanggal 4-10-1975 No. 35/1975, seluas 162 m², atas nama pemegang hak Rusmiati, terletak di Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, setempat dikenal dengan sebutan rumah tanah Toko Mayar Jl. Basuki Rachmat No. 6 (lama) sekarang No. 8 (baru) Tulungagung, dalam keadaan baik, kosong dari penghunian orang dan barang selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun ;
5. Menghukum Tergugat I,II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya, terhitung sejak perkara ini memperoleh Putusan dari Pengadilan Negeri Tulungagung hingga obyek sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat I,II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat I, II menyatakan verzet, banding , kasasi maupun peninjauan kembali

Atau

Halaman 7 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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

Memberi putusan lain yang seadil-adilnya berdasarkan rasa keadilan yang benar (*nar goede justitie rechtdoen*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tulungagung telah menjatuhkan putusan tanggal 20 Januari 2020 Nomor 39/Pdt.G/2019/PN. Tlg, dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konkurs/Tergugat Konkurs dan Kuasa Para Tergugat Konkurs/Para Penggugat Konkurs, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Basuki Rachmat No. 6 (lama) sekarang No. 8 (baru) Tulungagung sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 173/Desa Kenayan, Surat Ukur tanggal 4-10-1975 No. 35/1975, seluas 162 m² atas nama pemegang hak Rusmiati, terletak di Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang berada di Jl. Basuki Rachmat No. 6 (lama) sekarang No. 8 (baru) Tulungagung, dalam keadaan baik, kosong dari penghunian orang dan barang, dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

Halaman 8 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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

Menolak eksepsi kewenangan absolut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi

Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.546.000,00; (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu)

Telah membaca :

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tulungagung, yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Januari 2020 dari Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat melalui kuasa Hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg, tanggal 20 Januari 2020;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Kuasa Hukum Terbanding semula sebagai Penggugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Februari 2020, telah diberitahukan adanya banding;
3. Memori banding tertanggal 4 Februari 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Tergugat dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal yang sama;
4. Relas penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 11 Februari 2020 Kepada Kuasa Hukum Terbanding semula sebagai Penggugat, telah diserahkan memori banding tersebut;
5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tulungagung, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Januari 2020 kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula

Halaman 9 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



sebagai Para Tergugat dan Relas yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, Menerangkan bahwa pada tanggal 4 Februari 2020 kepada Kuasa Tebanding semula sebagai Penggugat, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat yang melalui kuasa Hukumnya, 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 Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 4 Februari 2020, yang terlampir dalam berkas, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tulungagung no 39/Pdt.G/2019/PN Tlg sebagai obyek sengketa dimaksud sama sekali tidak dipertimbangkan mengenai keabsahan pemilikan Hak atas tanahnya kecuali hanya dipertimbangkan berdasarkan bukti adanya sertifikat Hak Milik no 173 Surat Ukur nomor 35 tahun 1975 atas nama Rusmiati , padahal pemilikan itu dipermasalahkan oleh Para Tergugat dan atau sebagai ahli waris dan ataupun ahli waris pengganti dari JAYANI atau OEI THWAN YAN (meninggal 4 Nopember 2002) dengan isteri bernama MILIANTI atau Liem Djiem Lian yang semasa hidupnya mempunyai 8 orang anak, yaitu :

- 1.1. Sutrisno /Oei Kim Tiau (meninggal 6 Juli 2002) ;
- 1.2. Handoyo Winoto/Oie Kiem Han (**orang tua Penggugat**);
- 1.3. Oei Kim Djiang (meninggal tahun 1990);

Halaman 10 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.4. Sugiyanto/Oei Kim Yan (meninggal tahun 2005);
- 1.5. Waras/Oei Giok Lien) (meninggal 28 Agustus 2011);
- 1.6. Kimiati/Oei Giok Kiem ;
- 1.7. Swandayani/Oei Giok Swan (meninggal 22 April 2018) ;
- 1.8. Sugiharto/Oei Kim Thong ;

Kebenaran subyek dari para ahli waris JAYANI tidak dibantah oleh Penggugat karena tahu dan **kedudukan Penggugat dalam keluarga adalah cucu dari Jayani** atau anak dari Handoyo Winoto/Oie Kiem Han anak kedua dari Jayani .

2. Bahwa dalam pandangan keluarga JAYANI tanah obyek sengketa dalam pembelian diatas namakan SUTRISNO /Oei Kim Tiauww sebagai anak tertua laki-laki dan secara faktual berdasarkan adanya bukti Para Tergugat berupa bukti surat- surat berupa bukti T.6. Surat Keterangan Dokter tertanggal 16 Januari 1958 ; bukti T.7.- Surat Keterangan sementara 20 Januari 1957 dikaitkan dengan keterangan saksi Para Tergugat bernama Suwanto dan saksi Mustakim bersesuaian satu dengan lainnya bahwasanya terbukti:

- 2.1. Sutrisno merupakan penderita Kusta atau Lepra dengan membawa akibat cacat pada jari tangan dan jari kaki ;
- 2.2. Sutrisno akibat cacat tersebut tidak bekerja dan dalam keluarga yang bersangkutan diberi kepercayaan sebagai Kasir atau penyimpan dan juru bayar .
- 2.3. Sutrisno akibat cacat tersebut dalam kehidupan sehari-hari tidak berinteraksi ataupun bergaul dengan tetangga sekitar rumah ataupun dengan teman-teman lainnya , dalam keseharian hanya dirumah saja ;

Dalam putusan Pengadilan Negeri Tulungagung no 39/Pdt.G/2019/PN Tlg halaman 45 alinea 4 dari atas dipertimbangkan bahwa tanda tangan Sutrisno pada Akta Jual Beli (P-1) dan Akta Hibah (Bukti P-3) adalah identik , maka Majelis berpendapat bahwa tanda tangan Sutrisno pada
Halaman 11 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Hibah nomor 48/T 26/VII/1990 dilakukan pada tanggal 2 Juli 1990 adalah dilakukan sendiri oleh SUTRISNO oleh karena tanda tangan tersebut adalah identik dan ditanda tangani oleh Sutrisno meskipun Sutrisno sendiri menderita sakit Kusta semestinya Majelis Hakim juga membuat pertimbangan dengan adanya dasar pertimbangan **telah menderita sakit Kusta tersebut** , cukup untuk membuktikan bahwasanya SUTRISNO tidak mungkin mempunyai uangnya sendiri untuk digunakan membeli tanah obyek sengketa dan sekaligus membuktikan jual beli dimaksud hanya merupakan atas nama saja dan bukan jual beli yang memenuhi kebenaran materiel sebagai kebenaran yang nyata berdasarkan fakta yang ada ;

Dengan demikian disimpulkan terbukti bahwa dalam pembelian tanah obyek sengketa secara nyata terbukti bahwa pemilikan tanah obyek sengketa hanya diatas namakan kepada SUTRISNO bukan uang pribadi atau hasil keringat kerja dari Sutrisno .

3. Bahwa permasalahan selanjutnya adalah apakah obyek sengketa yaitu sertipikat Hak Milik no 173 Surat Ukur nomor 35 tahun 1975 semula atas nama SUTRISNO kemudian diperalihkan menjadi atas nama Rusmiati dapat dibatalkan , jawabnya secara tegas pembelian tanah obyek sengketa yang diatas namakan SUTRISNO dilakukan pada tanggal 12 Oktober 1970 pada waktu itu *sistim Pendaftaran tanahnya menggunakan Sistim publikasi Negatif artinya pembukuan hak atas tanah dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu tidak akan kehilangan haknya , yang bersangkutan masih dapat menggugat orang yang terdaftar dalam buku tanah ;*

Dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim terurai pada putusan no 39 /Pdt.G/2019/PN Tlg halaman 28-29 yang mempertimbangkan berdasarkan bukti P-2 Penggugat berhak atas kepemilikan obyek sengketa terurai pada sertipikat Hak Milik no 173

Halaman 12 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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

Surat Ukur nomor 35 tahun 1975 , haruslah dikesampingkan untuk seluruhnya karena nyata obyek dari Hibah pemegang haknya **adalah orang yang senyatanya hanya digunakan sebagai atas nama saja** dan pemilik yang sebenarnya berhak dan tidak kehilangan haknya yaitu ahli waris dan ahli waris pengganti dari JAYANI , konsekwensi yuridisnya peralihan yang dilakukan oleh Pemberi Hibah SUTRISNO karena secara nyata bukan merupakan pemegang hak yang senyatanya haruslah dikesampingkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan halaman 29 alinea 6 dan halaman 34-35 mempertimbangkan Akta Hibah nomor 48/T 26/VII/1990 tanggal 2 Juli 1990 merupakan Akta Otentik memenuhi ketentuan pasal 1868 KUH Perdata Indonesia dan pasal 165 HIR , pertimbangan ini haruslah ditolak untuk seluruhnya karena tidak memenuhi syarat dalam penerbitannya hal mana nampak apabila kita kaitkan dengan keterangan saksi BIANTORO PIKATAN, S.H. Notaris sebagai pembuat Akta PPAT, dalam putusan no 39 /Pdt.G/2019/PN Tlg halaman 18 -19 antara lain dikutip dimuka persidangan saksi BIANTORO PIKATAN, S.H.,M.H.menerangkan :

- Bahwa saksi tidak tahu apakah SUTRISNO sudah berkeluarga atau belum ;
- Bahwa SUTRISNO datang dengan membawa KTP ;
- Bahwa dalam Akta Hibah tidak ada Foto copy KTP Sutrisno dan Foto copy Sutrisno diserahkan di Kantor Pertanahan ;
- Bahwa di akta Hibah ada tanda tangan Sutrisno;
- Bahwa saksi melihat tangan Sutrisno bengkok namun Sutrisno bisa tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Sutrisno dan Rusmiati ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi tidak menanyakan dari mana asal tanah yang dihibahkan ;

Halaman 13 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu atas dasar apa obyek dihibahkan ke Rusmiati .

Atas keterangan yang dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim ini perlu dtanggapi sebagai berikut :

- Semestinya sebagai Pejabat Pembuat Akta kalau tidak kenal dengan pihak penghadap serta tidak tahu apakah Sutrisno sudah berkeluarga atau belum seharusnya harus meminta kepadanya Surat Keterangan dari Desa/Kelurahan yang dilegalisir oleh Camat yang menerangkan kalau SUTRISNO tidak kawin/berkeluarga ;
- Diterangkan SUTRISNO datang kepadanya dengan membawa Kartu Tanda Penduduk/KTP tetapi realitanya KTP dimaksud tidak pernah dibuktikan adanya dalam persidangan dan dalam Akta Hibah nomor 48/T 26/VII/1990 tanggal 2 Juli 1990 yang dibuat juga tidak mencantumkan secara tertulis identitas berdasarkan KTP hal mana terbukti tidak tercantumnya nomor atau NIK dari KTP SUTRISNO sebagai dasar keabsahan terdaptarnya suatu KTP .
- Dengan keterangan saksi Notaris yang menerangkan tidak tahu dari mana asal tanah yang dihibahkan selanjutnya tidak meminta Surat Keterangan dari Desa/Kelurahan yang dilegalisir Camat , menunjukkan kesembronoan dari Notaris dalam membuat Akta Hibah yang dipertimbangkan sebagai Akta Otentik .

Dengan demikian secara nyata bahwa tanpa adanya identitas yang jelas berdasar KTP dan lain hal terurai diatas maka berdasarkan Undang-undang RI no 30 tahun 2004 tentang JABATAN NOTARIS, sebagai terurai pada pasal 38 ayat 3 jo pasal 39 dengan akibat hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 41 terbaca “ *Apabila ketentuan dalam pasal 39 dan pasal 40 tidak dipenuhi , akta tersebut hanya mempunyai kekuatan Pembuktian sebagai Akta dibawah tangan* “

Halaman 14 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/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)



Konsekwensi lebih lanjut pasal 84 Undang-undang RI no 30 tahun 2004 memberikan ketentuan sanksi yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya , ganti rugi dan bunga kepada Notaris ;

Berkaitan hal tersebut Akta Hibah nomor 48/T 26/VII/1990 dimaksud adalah cacat hukum dan tidak berlaku sebagai Akta Otentik serta harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya sehingga karenanya pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan Akta Hibah sebagai Akta Otentik haruslah dikesampingkan karena nyata Hakim telah salah dalam penerapan hukum dan haruslah dibatalkan .

5. Bahwa Hibah yang dilakukan oleh SUTRISNO melalui saksi Notaris Biantoro Pikatan, S.H.,M.H. dengan menerbitkan Akta Hibah nomor 48/T 26/VII/1990 tanggal 2 Juli 1990 juga merupakan Akta yang cacat hukum karena dilakukan secara diam-diam, disembunyikan dan tidak sepengetahuan ahli waris lainnya hal mana terbukti :

- SUTRISNO terbukti berdasarkan bukti Para Tergugat berupa bukti T.10. – meninggal dunia pada tanggal 6 Juli 2002 , sebelum meninggalnya SUTRISNO tidak masalah atau sengketa keluarga baru kemudian setelah meninggalnya SUTRISNO dan para ahli waris berkumpul untuk melihat brankas isi surat berharga ternyata Sertipikat tanah obyek sengketa hilang dan HANDOYO WINOTO /OEI KIM HAN (Orang tua Rusmiati/Penggugat) menerangkan tanah obyek sengketa telah dihibahkan kepada anaknya bernama RUSMIATI dan barulah keluarga ribut tidak menerima adaya Hibah dimaksud;
 - Berdasarkan bukti Para Tergugat berupa bukti T.17-Somasi dari Penggugat penghuni rumah obyek sengketa ; bukti T-19 Surat Tanda penerimaan Laporan polisi, terbukti perselisihan
- Halaman 15 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY**



berkaitan keabsahan Hibah menjadi sengketa keluarga dan berlarut hingga sekarang sampai dipersidangan;

- Dengan adanya bukti Para Tergugat berupa bukti T.17.- Surat Somasi dikaitkan dengan bukti T.18 - Surat Tanda Penerimaan Laporan no Pol STPL/K/381/-VIII/2002 Polres Tulungagung ; dikaitkan dengan bukti P.19.- Surat Tanda Penerimaan No Pol STP/388/VII/2002/Serse tanggal 25 Agustus 2002 , dari ENI (Oei Giok Swan) atau Swandayani anak nomor 7 dari JAYANI dan atau Ibu kandung dari Tergugat II/ Haryono , membuktikan bahwasanya antara Penggugat dan Para Tergugat serta saudara kandung maupun ahli waris penggantinya telah berselisih berkaitan kepemilikan tanah dan rumah obyek sengketa dan ***secara nyata terbukti pula bahwa Penggugat tidak pernah mendiami atau menempati serta tidak pernah bertempat tinggal dirumah obyek sengketa;***

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI antara lain terurai pada putusan Mahkamah Agung RI nomor 3491. K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987 yang menggariskan “ ***perbuatan Hibah tidak dapat dilakukan diam-diam*** “ dengan kata lain sekalipun dilakukan dihadapan Notaris disembunyikan dari ahli waris keatas dan atau menyamping , Penerima Hibah tidak pernah menempati dan atau menempati tanah obyek Hibah kesemuanya dilakukan secara diam-diam , sehingga karena Hibah dimaksud Tidak mempunyai syarat hukum adanya suatu Hibah , konsekwensi lebih lanjut Hibah haruslah dibatalkan sebagaimana terurai pada Gugatan Rekonvensi , lebih lanjut tidak dapat dijadikan landasan bagi Majelis Hakim pemeriksa untuk menyatakan bahwa Penempatan para Tergugat pada tanah obyek sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas dengan segala kerendahan hati Para Pembanding mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya berkenan untuk memutus :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 20 Januari 2020 nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg untuk seluruhnya, dan dengan mengadili sendiri :

Dalam Konvensi :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat /Terbandoing untuk membayar biaya perkara pada semua tingkatan .

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar beaya perkara .

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Hukum Terbandoing semula sebagai Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 20 Januari 2020, Nomor 39/Pdt.G/2019/PN. Tlg, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembandoing semula sebagai Para Tergugat tidak memuat *hal-hal baru sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut*, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan putusan tersebut dengan **tepat** dan **benar** menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Halaman 17 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg., tanggal 20 Januari 2020, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dan **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal dari Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 serta Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 20 Januari 2020, Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Tlg, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Senin tanggal 27 April 2020 oleh **Guntur Purwanto Joko Lelono, S.H, M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **Permadi Widiyatno, S.H, M.H** dan **Retno Pudyaningtyas, S.H**, masing - masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada

Halaman 18 dari 19 Halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari **Rabu, tanggal 13 Mei 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, dibantu **R. Ardi Koentjoro, SH., CN., MH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,
Ttd.

Ketua Majelis,
Ttd.

Permadi Widiyatno, S.H., M.H

Guntur Purwanto Joko Lelono, S.H., M.H.

Ttd.

Retno Pudyaningtyas, S.H

Panitera Pengganti,
Ttd.

R. Ardi Koentjoro, SH., CN., MH.

Perincian biaya banding:

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

(seratus lima puluh ribu rupiah).