



**PUTUSAN**

**Nomor 767 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

CATHERINE TJIPTO, selaku salah satu ahli waris SUHENDRO TJIPTO, berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 13, bertempat tinggal di Jalan Bintang Diponggo 837, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada KHOIRUL ILMI, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pradah Kali Kendal VI/35. Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2013, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Terbanding;

melawan

WALIKOTA SURABAYA, diwakili oleh TRI RISMAHARINI, berkedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. DJUMADI, MM., Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2011, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

**1. Ahli Waris ROESTAM EFFENDI, yaitu:**

- a. AGUS BAYU JATMIKO, bertempat tinggal di Jalan Nambangan 88 C, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya;
- b. AGUNG WIBISONO, bertempat tinggal di Jalan Lebak Rejo IV-B/1, Kelurahan Dukuh Setro, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
- c. EVIE RETNOWATI, bertempat tinggal di Jalan Nambangan 88, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya;
- d. EVA WIJAYANTI, bertempat tinggal di Jalan Nambangan 88, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya;

Hal.1 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. WAHYU KUNCORO, bertempat tinggal di Jalan Sidotopo Kulon Nomor 43, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya;
- f. NOVI CHANDRA ROSILOWATI, bertempat tinggal di Jalan Tanggulangin Nomor 7 B, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya;
2. KOEWAT, selaku mantan Lurah Kelurahan Bibis, bertempat tinggal di jalan Bibis Tama 2 Nomor 81 Surabaya, Kelurahan Manukan Wetan (dahulu Kelurahan Bibis), Kecamatan Tandes Surabaya;
3. Drs. H. SOEWARTO, selaku mantan Lurah Kelurahan Bibis, bertempat tinggal di Jalan Jagiran Nomor 43, Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
4. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR;
5. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d III dan Turut Tergugat I-II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Temohon Kasasi dahulu sebagai Pengugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat IV/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I-III dan Turut Tergugat I-II/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

## **Penggugat SEBAGAI PEMILIK TANAH OBYEK SENGKETA;**

1. Bahwa Tergugat I digugat karena Tergugat I selaku ahli waris dari Roestam Effendi yang telah melakukan rekayasa demi menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat dan selanjutnya mengalihkan kepada Tergugat IV;

Objek sengketa milik Penggugat *a quo* adalah sebagian tanah bekas tanah partikelir Eigendom Verponding Nomor 1307 yang terletak di Kelurahan Bibis (sekarang menjadi Kelurahan Manukan Wetan),



Kecamatan Tandes, Kota Surabaya seluas  $\pm 28.730 \text{ M}^2$  dengan batas-batas:

Utara : Tegangan Tinggi PLN;

Timur : PT. Cipta Karya;

Selatan : Rel Kereta Api;

Barat : PT. Gelora Jaya;

Selanjutnya disebut tanah obyek sengketa;

Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa *a quo* secara sah dengan cara/melalui pembebasan tanah dengan prosedural/mekanisme pembentukan Panitia Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Negara (untuk selanjutnya disebut P2TUN) sebagaimana terbukti dalam Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974;

Bahwa Pemerintah Kota Surabaya melalui P2TUN melaksanakan pembebasan tanah objek sengketa secara langsung dari para pemilik tanah, dengan memberikan ganti rugi secara langsung (tunai) kepada para pemilik tanah;

2. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dicatat dalam Daftar Tanda Pembayaran Ganti Rugi Tanah Pertanian Berupa Sawah, Tanaman Yang Dilepaskan/Diserahkan Haknya Untuk Kepentingan Negara c.q. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya, terletak di Desa Bibis, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, sebagai dimaksud dalam Berita Acara Panitia Pembelian Tanah/Bangunan Untuk Kepentingan Negara/Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya Tanggal 15 Maret 1974 Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 yang ditandatangani bersama oleh para pemilik hak dan Panitia;
3. Bahwa selain bukti Berita Acara pada angka 2 di atas, kepemilikan Penggugat juga didasarkan pada Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Negara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tertanggal 8 April 1974, yang ditandatangani bersama oleh Panitia dan para pemilik tanah;
4. Bahwa selain terbukti dari Berita Acara P2TUN Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974, terbukti pula bahwa dengan adanya pembebasan tanah obyek sengketa oleh Penggugat ternyata data administrasi pertanahan di Desa/Kelurahan Bibis (sekarang menjadi

Hal.3 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Manukan Wetan) atas objek sengketa juga dilakukan perubahan dari semula tercatat atas nama pemilik tanah asal menjadi dicatat atas nama KMS (Kotamadya Surabaya);

P2TUN SEBAGAI PANITIA PEMBEBASAN TANAH YANG SAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

5. Bahwa pembebasan tanah objek sengketa *in casu* dilaksanakan oleh Penggugat sesuai dengan mekanisme dan prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan Negara sebagaimana telah diatur dalam :

- a. *Bijblad* Nomor 11372 jo. 12746 "*Voorschriften oinrent het verkrijgen van de vrije beschikking over ten behoeve van de laude benodigde gronde*";
- b. Keputusan Perdana Menteri tanggal 16-2-1957 Nomor 68/PM/1957 jis. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga tanggal 13-3-1957 Nomor 23/39/4 dan surat Edaran Menteri Keuangan tanggal 25-8-1957 Nomor 15841/G.T. = 15641/G.T;
- c. Surat Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur Nomor I/Agr/382/Peng/06/70 tanggal 9 September 1970 Perihal: Pembelian Tanah Untuk Keperluan Negara/Pemerintah;

Dalam ketentuan-ketentuan tersebut diatur, pembelian tanah untuk keperluan Negara/Pemerintah harus dilaksanakan melalui pembentukan Panitia dengan susunan keanggotaan sebagai berikut:

- 1). Kapad atau Kagko atau Kagda, sebagai Ketua;
- 2). Tjamat atau petugas jang ditundjuk sebagai Anggota;
- 3). Wakil Instansi/Djawatan jang akan membeli Anggota;
- 4). Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuk olehnya sebagai Anggota;
- 5). Wakil Djawatan Pajak dari Inspeksi Keuangan sebagai Anggota;
- 6). Kepala Desa, sebagai Anggota;
- 7). Pegawai Kapad/Kagda/Kagko seb. Sekretaris bukan Anggota;

AKTA PELEPASAN HAK DAN BERITA ACARA NOMOR 16/SDAIP2.T.U.N./1974 TANGGAL 15 MARET 1974 ADALAH AKTA AUTENTIK;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pada angka 4 di atas, Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak-Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Negara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 April 1974 adalah merupakan keabsahan telah terjadinya peralihan kepemilikan tanah kepada Penggugat;

Oleh karena Surat Pelepasan hak ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka surat tersebut merupakan akta autentik (vide Pasal 1868 KUHPerdara);

PENGGUGAT MEMPEROLEH TANAH OBYEK SENGKETA MELALUI PROSEDUR HUKUM YANG DITENTUKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN OLEH KARENANYA ADALAH SAH;

7. Bahwa obyek tanah sengketa *in casu* yang dibebaskan oleh Penggugat adalah berasal dari :

- 1). Akim, dengan Nomor urut surat keputusan 28 luas tanah 1.914 M<sup>2</sup>;
- 2). Muni, dengan Nomor urut surat keputusan 27 luas tanah 1.517 M<sup>2</sup>;
- 3). Darmo, dengan Nomor urut surat keputusan 26 luas tanah 1.512 M<sup>2</sup>;
- 4). Majat, dengan Nomor urut surat keputusan 25 luas tanah 1.506 M<sup>2</sup>;
- 5). Miskan, dengan Nomor urut surat keputusan 23 luas tanah 2.990 M<sup>2</sup>;
- 6). Djoenlah, dengan Nomor urut surat keputusan 24 luas tanah 1.485 M<sup>2</sup>;
- 7). Tomo, dengan Nomor urut surat keputusan 22 luas tanah 1.483 M<sup>2</sup>;
- 8). Tahir, dengan Nomor urut surat keputusan 21 luas tanah 2.917 M<sup>2</sup>;
- 9). Ahmad, dengan Nomor urut surat keputusan 20 Was tanah 1.470 M<sup>2</sup>;
- 10). Tolib, dengan Nomor urut surat keputusan 19 luas tanah 1.465 M<sup>2</sup>;
- 11). Amin, dengan Nomor urut surat keputusan 18 luas tanah 1.459 M<sup>2</sup>;
- 12). Redjo, dengan Nomor urut surat keputusan 17 luas tanah 1.453 M<sup>2</sup>;
- 13). Martai, dengan Nomor urut surat keputusan 21 luas tanah 1.447 M<sup>2</sup>;

Hal.5 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



- 14). Moentidjab / Toeloeng, dengan Nomor urut surat keputusan 14 luas tanah 1.435 5 M<sup>2</sup>;
- 15). Marjono Bok Djairah, dengan Nomor urut surat keputusan 13 luas tanah 1.429 M<sup>2</sup>;
- 16). Ahmad Bak Martam, dengan Nomor urut surat keputusan 12 luas tanah 1.869 M<sup>2</sup>;
- 17). Said, dengan Nomor urut surat keputusan 12 luas tanah 878 M<sup>2</sup>;
- 18). Amrun, dengan Nomor urut surat keputusan 11 luas tanah 491 M<sup>2</sup>;

Kepemilikan pars penggarap tersebut di atas didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur Nomor I/Agr/40/XI/98/111/1966 tanggal 2 Juli 1966, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Nomor : 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974;

8. Bahwa kepemilikan tanah di atas merupakan pelaksanaan Landreform atas sebagian tanah partikelir bekas tanah Eigendom Verponding Nomor 1307 seluas  $\pm$  28.730 M<sup>2</sup> terletak di Desa Bibis yang dibagikan kepada penggarap tanah dan terhadap keseluruhan tanah *a quo* telah dibebaskan oleh Penggugat dengan total pemberian ganti rugi sebesar Rp11.492.000,00 (sebelas juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974;

Dengan demikian Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa dari pemilik tanah yang sah;

#### PENGUASAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA;

9. Bahwa sejak tanah objek sengketa dibebaskan dengan dilakukan pembayaran ganti rugi, maka Penggugat selaku Pemilik atas tanah obyek sengketa selanjutnya memanfaatkan tanah obyek sengketa dengan menerbitkan Izin Pemakaian Tanah untuk industri sebagai berikut :

- Surat Keputusan Nomor 188.45/4673/402.5.12/89 tanggal 18-12-1989 dengan tanah seluas 12.106,05 M<sup>2</sup> dan perpanjangannya melalui Surat Keputusan Nomor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

188.45/1474/402.5.12/94 tertanggal 29 Maret 1994 diberikan kepada Ratna Endang Sulistiowati;

- Surat Keputusan Nomor 188.45/14580/402.5.12/1995 tanggal 1-12-1995 dengan tanah seluas 9.601,20 M<sup>2</sup> dan perpanjangannya melalui Ijin Pemakalan Tanah Nomor 188.45/1891 P/402.05.12/2001 Desa Bibis Nomor 0012 tertanggal 27 Juni 2001 diberikan kepada Hermawan Handoyo;
- Surat Keputusan Nomor 188.45/2719/402.5.12/96 tanggal 18-04-1996 dengan tanah seluas 6395 M<sup>2</sup> dan perpanjangannya melalui Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/1963P/402.05.12/2001 Desa Bibis Nomor 0013) tertanggal 3 Juli 2001 diberikan kepada Hadi Wijono;

TERGUGAT IV MENGUASAI TANAH OBYEK SENGKETA BERASAL DARI ORANG YANG BUKAN SEBAGAI PEMILIK TANAH OBYEK SENGKETA;

10. Bahwa secara tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat pada sekitar tahun 1999 terhadap tanah objek sengketa *in casu*, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat IV meskipun Penggugat sama sekali tidak pernah menerbitkan ijin Pemanfaatan Tanah atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat IV dan Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan objek sengketa *a quo* kepada pihak lain;
11. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa *in casu* berdasarkan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974, eksisting objek sengketa *a quo* sepenuhnya dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat IV serta dibangun tembok keliling;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat IV terhadap objek sengketa *in casu* sangatlah merugikan Penggugat dan penerima Ijin Pemakaian Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 9 di atas karena tidak lagi dapat memanfaatkan hak-haknya atas tanah objek sengketa *a quo*;
13. Bahwa berdasarkan Buku Krawangan Kelurahan Bibis, Penggugat masih tercatat sebagai Pemilik atas tanah objek sengketa *in casu* sehingga adalah tidak benar dan tidak berdasar apabila terhadap tanah obyek sengketa *a quo* ada pihak lain yang mengklaim kepemilikannya;

Hal.7 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III SECARA BERSAMA-SAMA MELAKUKAN REKAYASA YANG MERUGIKAN HAK Penggugat SEBAGAI PEMILIK TANAH OBYEK SENGKETA;

14. Bahwa diketahui penguasaan Tergugat IV atas objek sengketa *in casu* terjadi atas Persekongkolan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III; Secara fakta Tergugat IV menguasai tanah objek sengketa *in casu* dari Tergugat I yang mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 021/Tds/M/IV/1997 Notaris dan PPAT Atmadji, S.H. tanggal 28 April 1997;

15. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai mantan abdi Negara yang pernah menjabat sebagai Kepala Desa Bibis dan Lurah Bibis, selama menjalankan tugasnya tersebut telah dengan sengaja dan sadar mengacuhkan data dan fakta yang dimiliki; Sebagaimana fakta dan data yang ada di Kelurahan Bibis (sekarang menjadi Kelurahan Manukan Wetan) terhadap objek sengketa *in casu* sampai sekarang masih tercatat KMS atau Kotamadya Surabaya;

16. Bahwa diketahui oleh Penggugat, Tergugat I mengajukan sertifikat kepemilikan objek tanah *in casu* kepada TURUT Tergugat II pada tanggal 7 Mei 1996 melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : KET/329/-/96-97 yaitu pada saat Tergugat III menjabat sebagai Lurah Bibis;

Di dalam permohonan tersebut jelas tertulis identitas tanah adalah "Bekas Eigendom Verponding Nomor 1307 sisa" yang terletak di Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur;

17. Bahwa berdasarkan riwayat tanah yang tercatat dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia "A") Nomor : HM/1089/XII/1996 tanggal 18 Desember 1996 sebagiannya menyebutkan objek tanah *in casu* berdasarkan Surat Keterangan Lurah Bibis tanpa tanggal Nomor : 590/08/402.94.01.08/1996 menyatakan objek tanah *a quo* tercatat dengan Petok D Nomor 71 Persil 23 Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes Kota Surabaya;

Selain itu juga disebutkan dan diakui bahwa tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1307 sisa yang terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar riwayat tanah tersebut adalah sangat tidak benar dan saling bertolak belakang karena tanah yang dimohonkan merupakan tanah Negara bekas Hak Barat bukan merupakan tanah Hak Yasan yang diterbitkan Petok;

18. Bahwa selain membuat Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada angka 16 di atas, Tergugat III juga menerbitkan surat-surat lain untuk membantu Tergugat I, yaitu :

- a. Surat Keterangan Nomor 590/29/402.94.01.08/1996 tanggal 23 Juli 1996 yang menerangkan tanah yang dimohon oleh Tergugat I adalah tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1307 sisa, sedangkan fotocopy Petok Nomor 71 Persil 23 yang diberikan kepada Tergugat I dimaksudkan hanya untuk mempermudah pembayaran PBB;
- b. Menandatangani dan mengetahui dengan Register Nomor 590/28/402.94.01.08/1996 serta memberikan keterangan pada Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 26 Juli 1996 dengan keterangan lokasi tanah terdaftar dalam buku C IPEDA Nomor 71 Persil 23 Kelurahan Bibis;

Dari kedua surat tersebut di atas Penggugat menemukan kejanggalan-kejanggalan sebagai berikut:

- a. Dalam surat butir a di atas, Tergugat III menyatakan bahwa Petok Nomor 71 Persil 23 hanya merupakan fotocopy sedangkan pada surat butir b menerangkan lokasi terdaftar dalam Buku C;
- b. Pada surat keterangan tanggal 23 Juli 1996 nomor surat adalah Nomor 29 sedangkan Nomor pada Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 26 Juli 1996 adalah Nomor 28, seharusnya surat pernyataan Tergugat I tanggal 26 Juli 1996 diberikan Nomor Agenda Surat yang lebih besar dari Nomor 29 karena dibuat belakangan daripada surat keterangan Tergugat III;

19. Bahwa selain membantu Tergugat I melalui surat-surat sebagaimana diterangkan pada angka 16 dan 17 di atas, Tergugat III juga sebagai anggota Panitia "A" yang menyetujui risalah pemeriksaan tanah atas tanah obyek sengketa *in casu*;

Hal.9 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



20. Bahwa di dalam riwayat tanah sebagaimana dimaksud pada angka 16 di atas juga disebutkan riwayat tanah didasarkan pada Daftar Sah Pemilik tanah sawah dari tanah Hak Milik berasal dari Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 2-7-1966 Nomor I/Agr.40/XI/98/III/1966 yang dibuat oleh Lurah Bibis tanggal 7-10-1973 dan Daftar nama-nama pemilik tanah sawah yang dijual kepada Sdr. Rustamadji alias Rustam Effendi tanggal 10-10-1973;

Bukti-bukti tersebut bukanlah bukti-bukti peralihan hak dan/atau perikatan antara para pemilik tanah sawah dengan Tergugat IV, karena bukti tersebut sangat tidak dapat menjelaskan adanya hubungan hukum antara Tergugat IV dengan para pemilik tanah sawah selain itu daftar-daftar nama tersebut bukanlah dasar jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 jo. Pasal 1459 KUH Perdata;

Dengan demikian sangat jelas bahwa Tergugat III secara bersama dengan Tergugat I beserta TURUT Tergugat I dan TURUT Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan fakta dan data yang telah dijelaskan di atas, permohonan risalah Panitia "A" didasarkan atas bukti-bukti yang tidak benar;

21. Bahwa adalah tidak sah dan batal demi hukum transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat IV karena berdasarkan dalil-dalil di atas Tergugat I tidak pernah membebaskan/mengganti rugi atau membeli tanah obyek sengketa dari para pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur Nomor I/Agr/40/XI/98/III/1966 tanggal 2 Juli 1966, sehingga Tergugat I tidak pernah memiliki tanah obyek sengketa. (vide pasal 1471 KUH Perdata);

**TERGUGAT II MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM MENERBITKAN SURAT KETERANGAN UNTUK KEPENTINGAN TERGUGAT I DALAM RANGKA PENGAJUAN PERMOHONAN SERTIFIKAT ATAS TANAH OBYEK SENGKETA;**

22. Bahwa melihat dari tahun pembuatan dan yang bertanda tangan pada daftar nama-nama sebagaimana dimaksud pada angka 19 di atas maka penerbitan dilakukan oleh Tergugat II yang menjabat sebagai Kepala Desa/Lurah Bibis pada saat itu;



23. Bahwa Daftar nama-nama pemilik tanah sawah yang dijual kepada Sdr. Rustamadji alias Rustam Effendi tanggal 10-10-1973 hanya ditandatangani oleh Tergugat II serta Pamong Desa dan 2 orang Pamong Desa/Kelurahan Bibis bernama Pringgo dan Suparman tanpa ditandatangani oleh para pemilik tanah maupun Tergugat I;

Merujuk pada riwayat tanah sebagaimana dimaksud pada angka 16 dan angka 19 di atas Tergugat I tidak memiliki bukti jual beli tanah antara Tergugat I dengan para pemilik tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 2-7-1966 Nomor I/Agr/40/XI/98/111/1966;

24. Bahwa pada saat Pemerintah Kota Surabaya membebaskan tanah *in casu* Tergugat II sebagai anggota P2TUN tidak pernah menyampaikan terhadap kepemilikan objek tanah *a quo* telah beralih sebelumnya sehingga Pemerintah Kota Surabaya tetap membebaskan objek tanah *a quo* pada tahun 1974;

25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang terhormat memutuskan Penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas objek tanah *in casu* berdasarkan Akte yang sah yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang berupa Berita Acara Nomor 16/SDAIP2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974 beserta lampiran-lampirannya dan menyatakan kepemilikan Tergugat I atas objek tanah *a quo* adalah sah dan tidak berdasar;

26. Bahwa karena perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terhadap tanah obyek sengketa *in casu*, Penggugat tidak lagi dapat memanfaatkannya dan mengalami kerugian-kerugian dari segi retribusi tanah objek sengketa apabila tetap disewa oleh Pemegang Penerbitan Tanah;

Apabila dihitung berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah jo. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor I tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah maka kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut :

Hal.11 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Izin Pemakaian Tanah a.n. Ratna Endang Sulistyowati;  
Restribusi 1 tahun  
= Rp12.106,05,00 x Rp537.000,00 x 0,50% Rp 32.504.744,25,00;  
Perolehan 1994 s/d 2010  
= 17 x Rp32.504.744,25,00 Rp552.580.652,25,00;  
Denda selama 1994 s/d 2010  
= 394% x Rp32.504.744,25,00 Rp128.068.692,35,00;  
Rp713.154.088,85,00;
- Izin Pemakaian Tanah a.n. Hadi Wijono :  
Restribusi 1 tahun  
= Rp9.601,20,00 x Rp537.000,00 x 0,50% Rp 25.779.222,00;  
Perolehan 2003 s/d 2010  
= 8 x Rp25.779.222,00 Rp 206.233.776,00;  
Denda selama 2003 s/d 2010  
= 190% x Rp25.779.222,00 Rp 48.980.521,8,00;  
Rp280.993.519,8,00
- Izin Pemakaian Tanah a.n. Hadi Wijono :  
Restribusi 1 tahun  
= 6.395 x Rp537.000 x 0,50% Rp 17.170.575,00;  
Perolehan 2004 s/d 2010  
= 7 x Rp17.170.575,00 Rp 120.194.389,00;  
Denda selama 2003 s/d 2010  
= 172% x Rp17.170.575,00 Rp 29.533.389,00;  
Rp 160.897.989,00;

Dengan demikian total kerugian yang diderita Penggugat atas perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebesar Rp713.154.088,85,00 + Rp280.993.519,8,00 + Rp166.897.989,00 = Rp1.161.045.597.65,00 (satu milyar seratus enam puluh satu juta empat puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh tujuh koma enam puluh lima rupiah);

27. Bahwa dengan dinyatakan Tergugat I bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa *in casu* maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk memutuskan terhadap pihak-pihak yang menerima kepemilikan dari Tergugat I juga tidak sah dan tidak berdasar serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan kepada pihak-pihak yang menguasai sekarang untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan balk kepada Penggugat;

Untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara *in casu* maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menetapkan uang paksa yang besarnya ditentukan Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap hari keterlambatan pembayaran;

28. Bahwa gugatan ini didaftarkan berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti otentik serta memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka sudah sepatutnya dan selayaknya apabila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan walaupun ada upaya Banding, Kasasi, Verzet (serta merta);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai pemilik sah atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 1307 seluas 28.730 M2 terletak di Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya dengan batas-batas :

Utara : Tegangan Tinggi PLN;

Timur : PT. Cipta Karya;

Selatan : Rel Kereta Api;

Barat : PT. Gelora Jaya;

yang diperoleh melalui Panitia Pembebasan Tanah Untuk Negara sebagaimana Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N./1974 tanggal 15 Maret 1974;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dalam penerbitan Daftar Sah Pemilik tanah sawah dari tanah Hak Milik berasal dari Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 2-7-1966 Nomor I/Agr.40/XI/98/III/-1966 tanggal 7-10-1973 dan daftar nama-nama pemilik tanah sawah yang dijual kepada Sdr. Rustamadji alias Rustam Effendi tanggal 10-10-1973 yang digunakan sebagai dasar perolehan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal.13 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



4. Menyatakan Tergugat III yang membuat surat keterangan tentang kepemilikan tanah Nomor 590/08/402.94.01.08/1996, Nomor 590/29/-402.94.01.08/1996 tanggal 23 Juli 1996, dst tanpa mendasarkan fakta dan data yang ada di Kelurahan sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki tanah objek sengketa, sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV, sesuai Akta Jual Beli Notaris dan PPAT Atmadji, SH., Nomor 021/Tds/M/IV/1997, tanggal 28 April 1997 adalah tidak sah;
7. Memutuskan batal demi hukum Akta Jual Beli Notaris dan PPAT Atmadji, S.H., Nomor 021/Tds/M/IV/1997, tanggal 28 April 1997 antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
8. Menyatakan pembangunan tembok keliling diatas tanah obyek sengketa dan pemanfaatan tanah obyek sengketa oleh Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah obyek sengketa dalam keadaan baik dan terpelihara, dengan dibebani untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa, terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.161.045.597,65,00 (satu milyar seratus enam puluh satu juta empat puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh tujuh koma enam puluh lima rupiah);
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;





12. Memutuskan dan memerintahkan kepada pihak-pihak yang saat ini menguasai tanah eks. Eigendom Verponding Nomor 1307 di Kelurahan Bibis yang dibebaskan oleh Penggugat melalui P2TUN untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat;

13. Menetapkan dan memutuskan batas waktu pengosongan dan penyerahan tanah eks. Eigendom Verponding Nomor 1307 di Kelurahan Bibis untuk diserahkan kepada Penggugat segera setelah adanya putusan ini;

14. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Ketua Pengadilan dan Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan III serta Tergugat IV mengajukan eksepsi dan Tergugat IV mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

**EKSEPSI TERGUGAT II dan III:**

1. Bahwa, Para Tergugat II dan Tergugat III dengan ini menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan tegas diakui kebenarannya dalam Eksepsi ini;

2.

Bahwa, gugatan Penggugat Error In Persona mengingat Para Tergugat II dan Tergugat III dalam menerbitkan produk bukti Surat adalah bertindak dalam kapasitas dan tugasnya yang melekat masing-masing sebagai Kepala Desa dan Lurah Bibis bukan bertindak sebagai pribadi, sedangkan diajukannya gugatan Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah pada saat masing-masing telah tidak menjabat lagi sehingga seharusnya yang di tarik sebagai pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah Pejabat yang menjabat sekarang oleh karenanya tidak dibenarkan menurut hukum apabila tanggung jawab dibebankan secara pribadi kepada para Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa, selanjutnya gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena sesuai dalam uraian Posita gugatan angka 14, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan penguasaan dan pemilihan obyek sengketa oleh Tergugat IV dari Tergugat I adalah berdasar Akta Jual Beli 021/Tds/MIV/1997 tanggal 28 April 1997 oleh PPAT Atmadji, S.H., dan oleh Penggugat akta *a quo* dimintakan batal sebagaimana termuat dalam Petitum gugatan angka 6 & 7, sedangkan pihak PPAT Atmadji S.H., sebagai pejabat yang menerbitkan akta tersebut tidak diikutsertakan masuk sebagai para pihak yang seharusnya juga turut di gugat, sehingga dengan demikian telah menunjukkan dan membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yang digugat;

Hal.15 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat II dan Tergugat III mohon agar Majelis Hakim memeriksa perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya, karena gugatan Penggugat *Error In Persona* dan kurang pihak yang digugat;

### EKSEPSI TERGUGAT IV:

#### GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;

1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* kurang pihak, karena Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV (Catherine Tjipto) saja selaku salah satu ahli waris dari Suhendro Tjipto (Alm), padahal selain Tergugat IV masih ada ahli waris lainnya yang mempunyai hak dan kedudukan yang sama yang melekat pada hak kebendaan dan kepemilikan terhadap obyek sengketa;
2. Bahwa disamping itu, Penggugat juga kurang cermat dalam menyusun gugatan dimana didalam dalil posita dan Petitum Penggugat telah jelas dan tegas memohon agar transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV sesuai akta Jual Beli Notaris dan PPAT Atmadji, SH., Nomor 021/Tds/M/IV/1997 tanggal 28 April 1997 untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, akan tetapi Penggugat tidak secara tegas mengikut sertakan PPAT Atmadji, SH., sebagai salah satu pihak yang ikut digugat didalam perkara *a quo*, sedangkan kedudukan PPAT Atmadji, SH., sangat penting dalam perkara ini sebagai pihak yang menerbitkan Akta Notaris jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV terhadap obyek sengketa *a quo*, mengingat sesuai asas hukum acara yang berlaku "hubungan hukum berupa pengalihan hak atas obyek sengketa antara Tergugat I kepada Tergugat IV tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakan pihak ketiga dalam hal ini PPAT Atmadji sebagai Tergugat dalam perkara";
3. Bahwa, dengan demikian uraian dalil gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Pihak-pihak di atas tersebut, selaku pihak yang turut digugat dalam sengketa perkara ini, gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan haruslah dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*);

#### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SAH KARENA SUDAN TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS HAK SEBAGAI PENGGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mohon diketahui dan dicatat, Tergugat IV pernah mengajukan gugatan terhadap Penggugat mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan atas obyek sengketa *a quo* milik Penggugat, melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana putusan perkara Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 dan telah berkekuatan hukum tetap, yang pada pokoknya Pengadilan TUN tersebut pada amar putusannya telah menyatakan batal Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Kelurahan Bibis an Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (dalam hal ini sekarang menjadi Penggugat), GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya (*in casu* Turut Tergugat II) pada tanggal 11 November 1996; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sangat tegas dan jelas bahwa sebenarnya alas hak kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini telah dibatalkan oleh Pengadilan TUN yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya secara hukum hak kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa adalah menjadi batal dan tidak sah, sehingga dengan demikian Penggugat seharusnya sudah tidak mempunyai kualitas lagi sebagai pihak yang berhak sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak dan/atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (SALAH PIHAK YANG DI GUGAT);

1. Bahwa sesuai dengan dalil posita penggugat poin 24 yang menyatakan “pada saat pemerintah kota Surabaya membebaskan tanah *in casu* Tergugat II sebagai anggota P2TUN tidak pernah menyampaikan terhadap kepemilikan objek tanah *a quo* telah beralih sebelumnya sehingga Pemerintah Kota Surabaya tetap membebaskan objek tanah *a quo* pada tahun 1974”;
2. Bahwa, dengan demikian Penggugat telah mengetahui dan mengakui terhadap obyek sengketa pada tahun 1973 telah terjadi jual beli antara para pemilik tanah dengan Tergugat I (Rustamadji alias Rustam Effendi),

Hal.17 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



sehingga kepemilikan tanah dari para pemilik semula telah beralih kepada Tergugat I (Rustamadji alias Rustam Effendi), oleh karenanya terhadap perbuatan Penggugat membebaskan tanah obyek sengketa *a quo* dari pemilik tanah semula yang dilakukan pada tahun 1974, menjadikan Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak kebendaan terhadap obyek sengketa melainkan hanya mempunyai hak subjektif berupa hak tagih pengembalian uang yang telah di bayarkan saat pembebasan tanah, sehingga dengan demikian Penggugat hanya memiliki Hak Gugat terhadap P2TUN maupun para pemilik tanah semula;

3. Bahwa, oleh karenanya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV sebagai pemilik sah dan terakhir atas obyek sengketa yang di peroleh dari Tergugat I berdasar jual beli secara otentik dan Notaril, menunjukkan gugatan yang demikian telah salah pihak/subyek hukum yang digugat, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk di nyatakan di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima; Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim memeriksa, perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima seluruhnya, karena gugatan Penggugat kurang pihak yang digugat dan gugatan Penggugat Tidak Sah Karena Sudah Tidak Mempunyai Kualitas Hak Sebagai Penggugat serta Gugatan Penggugat *Error In Persona* (salah pihak yang di gugat);

#### Dalam Rekonvensi TERGUGAT IV:

1. Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan mohon agar segala yang terurai dalam dalil Eksepsi dan Dalam Konvensi / Pokok Perkara tersebut di atas diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat IV dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konvensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- selanjutnya disebut berturut-turut sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V dalam perkara Rekonvensi ini;
3. Bahwa sudah dapat dibuktikan, hak kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sangatlah jelas dan sah menurut hukum, yaitu berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup> pemegang terakhir keduanya atas nama Suhendro Tjipto dimana proses kepemilikannya diperoleh berdasarkan adanya jual beli obyek sengketa yang dilakukan secara terang dan notariil, yaitu dengan cara membeli dari Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka dengan demikian secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensilah sebagai pemilik sah obyek sengketa dalam perkara ini;
  4. Bahwa sebagai pemilik sah satu-satunya atas obyek sengketa, sudah sepatutnyalah kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi berhak untuk mengajukan gugatan Rekonvensi dalam perkara ini;
  5. Bahwa telah dinyatakan secara tegas dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana putusan perkara Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby., tanggal 6 Mei 2002, jo. Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya telah menyatakan batal Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Kelurahan Bibis an Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi), GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 11 November 1996;
  6. Bahwa oleh karena alas hak kepemilikan obyek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dibatalkan oleh Pengadilan TUN yang telah berkekuatan hukum tetap, maka secara hukum hak kepemilikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas obyek sengketa dalam perkara ini adalah menjadi batal dan tidak sah dengan segala akibatnya;

Hal.19 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa begitu juga, oleh karena Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 yang dijadikan dasar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menggugat hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang notabene bukan akta otentik dan bukan juga merupakan bukti hak kepemilikan yang sah menurut hukum, apalagi cara perolehannya dilakukan secara melawan hukum, maka seharusnya Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 tersebut harus dinyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
8. Bahwa secara yuridis perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi :

1. Bahwa sengaja melakukan pembelian/pembebasan dengan ganti rugi terhadap tanah obyek sengketa dari pemilik asal pada tahun 1974, padahal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patut mengetahuinya dari data di Kelurahan Bibis pada waktu itu bahwa tanah obyek sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa pada tahun 1973 adalah merupakan perbuatan melawan hukum

;

Bahwa adanya persengkongkolan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Kelurahan Bibis an. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Tergugat Rekonvensi), GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996, yang didasarkan adanya Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974, padahal patut diketahui oleh Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat II Konvensi bahwa Penggugat

Rekonvensi/Tergugat IV Konvensilah sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 8/Kel.Bibis dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir keduanya atas nama Suhendro Tjipto, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak segera melaksanakan isi putusan secara sukarela terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang ternyata kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi malah mengajukan gugatan perdata *a quo* terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam perkara ini adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

20

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa begitupun perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengajukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel. Bibis milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, sejak adanya perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby sampai kini perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, ternyata pemblokirannya belum juga dicabut secara sukarela, bahkan dibuat alasan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam pengurusan Surat-Surat ijin atas penguasaan obyek sengketa tersebut adalah juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sampai sekarang masih belum juga mau untuk melakukan pencabutan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9 / Kel. Bibis milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi berdasarkan adanya perkara TUN Nomor 85/G.TUN/2002/TUN.Sby yang telah berkekuatan tetap, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk segera mencabut segala pemblokiran yang dilakukannya tersebut dan/atau menyatakan tidak sah dan tidak berlaku segala pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut dengan segala akibat hukumnya;

10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sangat dirugikan dengan adanya gugatan ini, maka sudah sepatutnyalah mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, baik secara materi maupun immaterial, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil : dengan adanya perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merasa dirugikan karena harus menyewa jasa advokat dan biaya-biaya peradilan lainnya di taksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- b. Kerugian immaterial : dengan adanya perkara ini secara moril Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan dalam hal pikiran tidak tenang dengan adanya perkara ini, apalagi Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis keduanya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sampai kini masih belum dicabut pemblokirannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Sehingga akibatnya Penggugat Rekonvensi tidak bisa maksimal untuk mengelola dan memanfaatkan tanah obyek sengketa tersebut untuk kepentingan usahanya. Atas kerugian immaterial tersebut ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi;

Hal.21 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



c. Sehingga dengan demikian kerugian materiil dan immaterial yang harus di bayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang harus di bayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

11. Bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya penyerahan obyek sengketa secara tepat waktu bilamana gugatan ini dikabulkan nantinya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai terlaksananya penyerahan obyek sengketa tersebut oleh Tergugat;

12. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnyalah, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi mohon kepada Pengadilan agar menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk pada seluruh isi putusan ini;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dilandasi bukti-bukti secara autentik (Pasal 180 HIR), maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat permohonan Verzet, Banding maupun Kasasi;

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

**DALAM EKSEPSI;**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA;**

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah satu-satunya atas obyek sengketa dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 adalah batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku segala pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh ganti rugi baik secara materiil maupun immaterial sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan bagi Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk pada seluruh isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat permohonan Verzet, Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU: Bilamana Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 455/Pdt.G/2011/PN.Sby tanggal 28 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Hal.23 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah satu-satunya atas obyek sengketa dalam perkara ini;
4. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku segala pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel. Bibis milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan segala akibat hukumnya;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.926.000,00 (lima juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 195/PDT/2013/PT.SBY., tanggal 4 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I, Turut Tergugat I/Pembanding II/Terbanding dan Turut Tergugat II/Pembanding III/Terbanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 November 2012, Nomor 455/PDT.G/2011/PN.Sby ;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/-Pembanding I untuk sebagian;
2. Menyatakan Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai pemilik sah atas tanah bekas Eingendom Verponding Nomor 1307 seluas 28.730 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya dengan batas-batas:  
Utara : Tegangan Tinggi PLN;  
Timur : PT. Cipta Karya;  
Selatan : Rel Kereta Api;  
Barat : PT. Gelora Jaya;  
Yang diperoleh melalui Panitia Pembebasan Tanah Untuk Negara sebagaimana Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dalam penerbitan Daftar Syah Pemif tanah sawah dari tanah Hak Milik berasal dari Surat Keputusan Kepdi Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 2-7-1966 Nomor I/Agr.40/XI/98/III/1966 tanggal 7-10-1973 dan daftar nama-nama pemilik tanah sawah yang dijual kepada Sdr. Rustamadji alias Rustam Effendi tanggal 10-10-1973 digunakan sebagai dasar perolehan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III yang membuat surat keterangan tentang kepemilikan tanah Nomor 590/08/402.94.01.08/1996, Nomor 590/29/402.94.01.08/1996 tanggal 23 Juli 1996, dst tanpa mendasarkan fakta dan data yang ada di kelurahan sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki tanah obyek sengketa, sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding, sesuai Akta Jual Beli Notaris dan PPAT Atmadji, SH., Nomor 021/Tds/M/IV/1997, tanggal 28 April 1997 adalah tidak sah;

Hal.25 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



7. Memutuskan batal demi hukum Akta Jual Beli Notaris dan PPAT Atmadji, SH., Nomor 021/Tds/M/IV/1997, tanggal 28 April 1997 antara Tergugat I dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;
8. Menyatakan pembangunan tembok keliling di atas tanah obyek sengketa dan pemanfaatan tanah obyek sengketa oleh Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding sebagai perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I tanah obyek sengketa dalam keadaan baik dan terpelihara, dengan dibebani untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding I sebesar Rp1.161.045.597,65 (satu milyar seratus enam puluh satu juta empat puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh tujuh koma enam puluh lima rupiah);
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
12. Memutuskan dan memerintahkan kepada pihak-pihak yang saat ini menguasai tanah eks. Eigendom Verponding Nomor 1307 Kelurahan Bibis yang dibebaskan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I melalui P2TUN untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I;
13. Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding I untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Terbanding pada tanggal 23 September 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 85/Pdt.G.Kas/2013/PN.Sby jo Nomor 455/Pdt.G/2011/PN.Sby jo Nomor 195/PDT/2013/PT.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 13 November 2013;
2. Tergugat IA pada tanggal 13 November 2013;
3. Tergugat IB pada tanggal 14 November 2013;
4. Tergugat IC pada tanggal 13 November 2013;
5. Tergugat ID pada tanggal 13 November 2013;
6. Tergugat IE pada tanggal 21 November 2013;
7. Tergugat IF pada tanggal 13 November 2013;
8. Tergugat II pada tanggal 14 November 2013;
9. Tergugat III pada tanggal 14 November 2013;
10. Turut Tergugat I;
11. Turut Tergugat II pada tanggal 12 November 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 November 2013;

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

## ALASAN-ALASAN KASASI:

Hal.27 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## KEBERATAN PERTAMA;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi / Terbanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum yang diambil oleh Hakim Pengadilan Tinggi dalam menjatuhkan putusan, khususnya pada hal. 54 dan 55 yang pada pokoknya menyatakan;

“-----berdasarkan fakta yang terbukti di persidangan telah terjadi dua kali perpindahan hak yaitu : Pertama kepada Rustam Efendi (Tergugat I), kedua kepada Penggugat dari nama-nama yang sama”;

“-----dalam peristiwa perpindahan hak tersebut terlebih dahulu terjadi antara pemilik tanah dengan Rustamadji pada tanggal 07 Oktober 1973 akan tetapi tidak ditandatangani oleh Rustamadji alias Rustam Effendi, kemudian pada tanggal 08 April 1974 baru dibuatkan pelepasan hak milik terhadap orang yang sama”;

“-----menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa oleh karena perpindahan hak yang pertama kepada Rustam Efendi (Tergugat I) tidak ditandatangani oleh Rustamadji alias Rustam Efendi sehingga perpindahan hak yang pertama belum sah menurut hukum sebagaimana dalam bukti T.IV-16 dan T.IV-17, sedangkan perpindahan hak yang kedua kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I dari nama-nama orang yang sama sesuai bukti P-2 dan P-3 berupa surat-surat yang dibuat oleh Panitia Pembebasan tanah untuk Negara merupakan akta otentik yang dibuat berdasarkan pada mekanisme dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.....”;

2. Bahwa Hakim *Judex Facti* telah salah dalam menjatuhkan putusan, karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan diambil dari kesimpulan yang sangat dangkal dan sangat bertentangan dengan kaidah hukum yang benar, terutama telah secara keliru untuk mempertimbangkan bukti T.IV-16 dan T.IV-17 milik Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;



Bukti T.IV-16 dan T.IV-17 adalah fakta hukum yang secara tegas beswijd telah dapat membuktikan kebenaran bahwa pada tanggal 07 Oktober 1973 telah terjadi peralihan hak atas obyek sengketa dari para pemilik asal kepada Rustamadji (Tergugat I), yang proses jual-belinya telah diketahui dan dikuatkan oleh Kepala Desa setempat, sebagaimana ditegaskan oleh jawaban dari Tergugat II dalam perkara *a quo* yang pada waktu itu menjabat sebagai Kepala Desa setempat (Kel. Bibis) ketika jual beli tanggal 07 Oktober 1973 tersebut dibuat (vide jawaban pertama Tergugat II dalam perkara *a quo*);

Bahwa Jual Beli yang telah dilakukan secara terang dan dilakukan di depan Kepala Desa tersebut secara hukum adalah sah dan haruslah mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 237 K/Sip/1968 (Y.I. I/1969 muka 95), dengan tegas telah menyebutkan:

“Jual beli tanah yang dilakukan dengan terang-terangan di muka Pejabat Desa harus dilindungi”;

3. Bahwa selanjutnya sangat tidak logis kesimpulan Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan karena bukti T.IV-16 dan T.IV-17 tidak ada tandatangannya Rustamadji (Tergugat I) maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi tidak sah, ketidak-logisan tersebut karena hakim *Judex Facti* telah mengambil kesimpulan secara keliru dan bertentangan dengan kaidah hukum yang ada, sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa menurut hukum adat perjanjian jual beli itu adalah bersifat riil dan kontan, dengan ditandatanganinya bukti T.IV-16 dan T.IV-17 pada tanggal 07 Oktober 1973 oleh Para pemilik asal obyek sengketa (selaku penjual), maka berarti Para pemilik asal telah setuju melepas haknya dengan harga yang disepakati dan telah menerima pembayarannya pada waktu itu, sedangkan Rustamadji (Tergugat I) selaku Pembeli pun telah menerima pula penyerahan obyek sengketa yang telah dibelinya tersebut;

Bahwa sebagai bukti telah terjadi adanya penyerahan hak obyek sengketa tersebut, Tergugat I (Rustamadji) telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa, dan terbitlah SHM

Hal.29 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



Nomor8/Kel.Bibis pada tanggal 20 Januari 1997 dan SHM. Nomor9/Kel.Bibis pada tanggal 16 April 1997 atas nama Rustamadji alias Rustam Effendi;

Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 April 1997 Nomor021/TDS/M/IV/1997 dan 022/TDS/M/IV/1997 yang dibuat oleh Atmadji, SH. PPAT di Surabaya, maka hak kepemilikannya telah beralih menjadi atas nama Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi) terdaftar pada tanggal 18 Juli 1997 sampai sekarang;

Bahwa dengan ditandatanganinya bukti T.IV-16 dan T.IV-17 pada tanggal 07 Oktober 1973 oleh Para pemilik asal obyek sengketa (selaku penjual) dan telah terbitnya SHM Nomor8/Kel.Bibis pada tanggal 20 Januari 1997 dan SHM. Nomor9/Kel.Bibis pada tanggal 16 April 1997 atas nama Rustamadji alias Rustam Effendi, maka secara hukum telah dapat dibuktikan telah terjadi jual beli yang sah dan diikuti dengan adanya peralihan hak atas obyek sengketa, semula dari pemilik asal beralih kepada Tergugat I (Rustamadji) sebagai pembeli. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor271 K/Sip/1956 tanggal 4 Desember 1957 yang secara tegas menyatakan:

“Karena *in casu* sudah terjadi penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga barangnya oleh Penjual, dengan mana dinyatakan oleh Penjual secara riil pelaksanaan maksudnya untuk memindahkan hak miliknya kepada Pembeli, maka hak milik sudah berpindah”;

2. Bahwa tidak ada satu ketentuan hukum pun secara tertulis yang dapat menyebutkan secara tegas, bahwa suatu Jual Beli yang telah dibuat secara hukum kemudian dapat dinyatakan tidak sah apabila tanda-tangan dari pihak si Pembeli tidak dicantumkan dalam transaksi jual beli tersebut;
3. Ketentuan didalam hukum adat bahwa ada atau tidak adanya tanda tangan dari seseorang selaku Pembeli didalam surat tanda transaksi jual-beli adalah bukanlah suatu keharusan apalagi sampai dapat mengancam batalnya jual-beli yang telah dilakukannya tersebut, justru yang wajib untuk tanda tangan dalam



transaksi jual beli adalah pihak Penjual, hal ini logis menurut hukum karena Pembeli adalah pihak yang telah membayar atau yang menyerahkan uang kepada Penjual sebagai bukti pembelian secara riil dan kontan, sedangkan Penjual berkewajiban menandatangani tanda bukti penerimaan pembayaran (baik berupa kwitansi atau surat transaksi jual beli lainnya) yang telah dibuatnya sebagai tanda bukti bahwa Penjual telah menerima uang Pembayaran dari hasil penjualan dan Pembeli berhak untuk menerima peralihan hak atas barang yang telah dibelinya secara sah itu menurut hukum;

Bahwa bukti T.IV-16 dan T.IV-17 adalah bukti transaksi jual beli yang sah menurut hukum. Bukti transaksi jual beli antara Para pemilik asal obyek sengketa dengan Tergugat I (Rustamadji) tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku khususnya hukum adat, sehingga demikian haruslah mendapat perlindungan hukum, walaupun transaksi jual belinya belum dicatat atau dilakukan secara notariil sesuai ketentuan dalam P.P Nomor 10/1961 namun jual beli obyek sengketa tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum, mengingat yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1972 Nomor 1363 K/SIP/1971, yang secara tegas menyatakan:

“Ketentuan dalam pasal 19 P.P Nomor 10/1961 tidak bermaksud mengenyampingkan Pasal-pasal dari K.U.H Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis mengenai jual beli”;

“Catatan : yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah sahnya perjanjian yang menyangkut tanah, dengan putusan ini Mahkamah Agung menetapkan bahwa keluarnya P.P. Nomor 10/1961 tidak mempengaruhi maupun merubah kriteria tentang sahnya jual beli tanah menurut hukum adat” (Prof. R, Subekti, SH. Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, cetakan 4, hal.85);

1. Bahwa berdasarkan bukti T.IV-16 dan T.IV-17 tersebut maka sudah sangat jelas proses peralihan hak obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana pada waktu itu jual belinya telah

Hal.31 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara terang dan diketahui serta dikuatkan oleh Kepala Desa setempat, dengan demikian transaksi jual beli sesuai bukti T.IV-16 dan T.IV-17 beserta peralihan hak atas obyek sengketa tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum, dan sebagai Pembeli pertama yang beritikad baik maka Tergugat I haruslah mendapat perlindungan hukum;

2. Bahwa begitupun Surat bukti yang diajukan oleh kuasa Turut Tergugat II yaitu berupa:

1. Foto copy sesuai aslinya buku tanah Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, an. Rustamadji Als.Rustma (bukti TT.II-1);
2. Foto copy sesuai aslinya buku tanah Hak Milik Nomor 9/Kel.Bibis, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>, an Rustamadji Als.Rustma (bukti TT.II-2);

Bukti TT.II-1 dan TT.II-2 di atas menunjukkan bahwa Rustamadji (Tergugat I) adalah pemilik obyek sengketa yang sah pada waktu itu dan berhak untuk mengajukan sertifikat hak kepemilikan, sebelum akhirnya sekarang kedua Sertifikat tersebut beralih ke pemegang hak terakhir yaitu Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi) ;

4. Bahwa sedangkan bukti dari Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding P-1 dan P-3 yakni AKTA Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 mengenai adanya peralihan hak obyek sengketa yang kedua dilakukan Para Pemilik asal kepada Termohon Kasasi melalui Panitia Pembebasan Tanah Untuk Negara adalah tidak sah dan haruslah dinyatakan batal, oleh karena jual-belinya dilakukan dengan cara-cara dan itikad yang tidak jujur;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding sepatutnya sudah tahu benar bahwa obyek sengketa tersebut pada tahun 1973 telah menjadi milik sah dari Tergugat I (Rustamadji) sebagai pembeli pertama dari Pemilik asal pada tanggal 7 Oktober 1973, seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding melalui Panitia Pembebasan Tanah





Untuk Negara tersebut melakukan pembebasan/ganti rugi tanah dari Tergugat I (Rustamadji) dan bukan dari Pemilik asal yang notabene bukanlah pemilik sah lagi obyek sengketa, tapi ternyata Termohon Kasasi tetap saja melakukan pembebasan/ganti rugi tanah secara sepihak dari Pemilik asal pada tanggal 15 Maret 1974 dan mengabaikan pemilik sah yaitu Tergugat I (Rustamadji), oleh karena itu peralihan hak milik Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding sebagaimana bukti P-1 dan P-3 tersebut adalah tidak sah dan haruslah dinyatakan batal karena didasari adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, yaitu adanya itikad yang tidak jujur oleh Termohon Kasasi untuk mendapatkan tanah obyek sengketa;

Bahwa walaupun menurut Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding bukti P-1 dan P-3 dianggap sebagai bukti yang otentik, namun oleh karena cara perolehannya dilakukan dengan itikad yang tidak jujur, maka sudah sepatutnyalah Akta Pelepasan Hak Dan Berita Acara Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/SIP/1971, yang secara tegas menyatakan:

"Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain";

(dalam perkara: Suparman alias Slamet lawan Notodiwirjo alias ngatman);

(vide Prof. R. Subekti, SH. Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung. Cet.4. hal 85);

5. Bahwa berdasarkan uraian dan bukti-bukti sebagaimana poin 1 s/d 4 di atas dapat ditemukan fakta hukum, sebagai berikut:

1. Bahwa antara Tergugat I dengan para pemilik asal tanah telah terjadi transaksi jual beli (peralihan hak) obyek sengketa pada tanggal 7 Oktober 1973 (vide bukti T.IV-16 dan T.IV-17), yang

Hal.33 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



kemudian telah diteruskan dengan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, dan Hak Milik Nomor9/ Kel.Bibis, Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>, keduanya a/n Rustamadji Als.Rustma (bukti TT.II-1 dan TT.II-22);

2. Bahwa selanjutnya, seandainya benar menurut bukti P-1 dan P-3 yakni tentang, Berita Acara Nomor. 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 15 Maret 1974 (Bukti P-1) dan Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak Milik Nomor 16/SDA/P2.T.U.N/1974 tanggal 8 April 1974 telah terjadi pelepasan hak yang kedua dari pemilik asal tanah sengketa kepada Termohon Kasasi (*quad non*), maka sudah sepatutnya bukti P-1 dan P-3 tersebut harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan. Oleh karena perpindahan hak yang kedua tersebut didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (Termohon Kasasi sebenarnya tahu pada tanggal 7 Oktober 1973 obyek sengketa telah beralih kepada Tergugat I (Rustamadji, tapi Termohon Kasasi tetap melakukan pembebasan/ ganti rugi tanah kepada pemilik asal yang notabene bukanlah pemilik sah lagi obyek sengketa);

## KEBERATAN KEDUA:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/ Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi pada hal. 54, yang pada pokoknya menyatakan "bahwa atas kontra memori banding dari Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding Majelis Hakim tidak bisa menerima baik Konvensi maupun Rekonvensi...", tanpa memberikan tanggapan dan pertimbangan hukum apapun mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi mengapa semua bukti-bukti dari Pemohon Kasasi/ Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding harus sampai diabaikan, padahal di dalam Kontra Memori Banding tersebut telah disebutkan secara lengkap letak dan kedudukan hukum dari Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding dalam



perkara ini, bila dicermati Perkara ini seolah-olah hanya menyangkut perkara antara Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding melawan Tergugat I (Rustamadji) saja dan mengesampingkan kedudukan Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding yang sebenarnya secara hukum adalah pemilik sah obyek sengketa, sebenarnya Hakim *Judex Facti* akan mengerti kalau saja mau untuk mempertimbangkan segala bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, tapi ternyata hakim *Judex Facti* malah justru mengabaikannya tanpa dasar hukum yang jelas;

2. Bahwa Hakim *Judex Facti* juga terbukti keliru dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding, khususnya mengenai bukti-bukti yang menyangkut hak kepemilikan obyek sengketa oleh Pemohon Kasasi, yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>. pemegang terakhir keduanya atas nama SUHENDRO TJIPTO (vide bukti T.IV-4 dan T.IV-6);
- Akte Jual Beli tanggal 28 April 1997 Nomor 021/Tds/M/IV/1997 dan Akte Jual Beli tanggal 28 April 1997 Nomor 021/Tds/M/IV/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Atmadji, S.H. (bukti T.IV-3 dan T.IV-5);

3. Bahwa bukti hak kepemilikan obyek sengketa oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi/Terbanding sangatlah jelas dan sah menurut hukum, yaitu berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 m<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>. pemegang terakhir keduanya atas nama Suhendro Tjipto (vide bukti T.IV-4 dan T.IV-6). dimana proses kepemilikannya diperoleh berdasarkan

Hal.35 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



adanya jual beli yang dilakukan secara terang dan notariil, yaitu dengan cara membeli dari Rustamadji alias Rustam Efendi (Tergugat I), sebagaimana proses pembuktian pembelian sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 April 1997 Alm. Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding) telah membeli tanah (obyek sengketa) dari Rustamadji alias Rustam Efendi (Tergugat I), yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bibis (sekarang menjadi kelurahan Manukan Wetan), Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 8, batas-batas dalam Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M2, atas nama pemilik asal RUSTAMADJI alias Rustam Efendi (Tergugat I), dengan harga Rp356.000.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta rupiah) dan telah dibayar lunas, sebagaimana yang tercatat dalam Akte Jual Beli tanggal 28 April 1997 Nomor 021/Tds/M/IV/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Atmadji, S.H. yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding) pada tanggal 18 Juli 1997;
2. Bahwa pada tanggal yang sama Alm. Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding) juga telah membeli tanah (obyek sengketa) dari Rustamadji alias Rustam Efendi (Tergugat I), yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bibis (sekarang menjadi kelurahan Manukan Wetan), Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 9, batas-batas dalam Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M2, atas nama pemilik asal Rustamadji alias Rustam Efendi (Tergugat I) dengan harga Rp278.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas, sebagaimana yang tercatat dalam Akte Jual Beli tanggal 28 April 1997 Nomor 022/Tds/m/IV/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Atmadji, S.H. yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Suhendro Tjipto (suami Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding) pada tanggal 18 Juli 1997 ;



4. Bahwa mohon dicatat, obyek sengketa tersebut secara *de facto* dan *de jure* sejak di beli dari Tergugat I (Rustamdji) pada tanggal 28 April 1997 sampai sekarang telah dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dan disamping proses kepemilikannya diperoleh berdasarkan adanya jual beli yang dilakukan secara terang dan notariil, namun sebelumnya dalam proses transaksi jual beli itu sendiri telah melalui tahapan-tahapan pra-transaksi secara benar, seperti meliputi:

- a. Telah melakukan pengecekan keabsahan dan keaslian Sertifikat obyek sengketa oleh PPAT ke BPN setempat (Turut Tergugat II) yaitu SHM Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, dan karena pada waktu itu telah dinyatakan “clear/bersih” oleh Turut Tergugat II maka transaksi jual beli obyek sengketa pada tanggal 28 April 1997 tersebut dapat dilaksanakan, seandainya waktu itu Sertifikat Hak Milik obyek sengketa tersebut bermasalah secara hukum, maka dapat dipastikan transaksi jual belinya tidak mungkin dapat diteruskan;
- b. Bahwa telah dilakukan cek fisik di lapangan, obyek sengketa telah diukur ulang mengenai batas-batasnya oleh BPN setempat (Turut Tergugat II), dan setelah transaksi jual beli ditandatangani maka kemudian telah dilakukan penyerahan fisik obyek sengketa dan sampai sekarang obyek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding secara *de facto* dan *de jure*, begitu juga segala kewajiban mengenai pembayaran Pajak jual beli dan PBB telah dilaksanakan dalam transaksi jual beli tersebut;

Jadi pada pokoknya Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding berdasarkan bukti T.IV-3, T.IV-4, T.IV-5 dan T.IV-6 pada tanggal 28 April 1997 tersebut, telah melakukan transaksi obyek sengketa secara benar, terang dan notariil serta telah membeli dari orang yang berlaku sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa yang benar pada waktu itu yaitu Tergugat I (Rustamadji) ;

Hal.37 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014





5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, secara nyata dan dapat dibuktikan Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi/Terbanding lah yang secara hukum sebagai pemilik sah dan terakhir kedua obyek sengketa dalam perkara ini, oleh karena proses peralihan hak kepemilikannya dilakukan dengan cara jual beli yang dilakukan secara benar, terang dan notariil, sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik maka Pemohon Kasasi /Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding haruslah mendapat perlindungan hukum, dan bukan sebaliknya melindungi Termohon Kasasi yang secara nyata telah mendapatkan peralihan hak yang didahului dengan cara-cara yang tidak wajar dan itikad yang tidak jujur, sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1956, yang secara tegas menyatakan :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli haruslah dianggap sah”;

**KEBERATAN KETIGA:**

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding sangat keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perkara *a quo* yang tidak mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, khususnya mengenai bukti T.IV-7, T.IV-8 dan T.IV-9, yaitu bukti adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 5/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding adalah pemilik sah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Kel.Bibis, Gambar Situasi Nomor 3162/1996 tanggal 11-03-1996, seluas 14.240 M<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis, Gambar Situasi Nomor 4889/1996 tanggal 30-04-1996, seluas 11.140 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir keduanya atas nama Suhendro Tjipto (vide bukti T.IV-4 dan T.IV-6) yang diperoleh dari pemilik sah Tergugat I (Rustamadi) sebagaimana tercatat dalam Akte Jual Beli Nomor 021/Tds/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M/IV/1997 dan Nomor 022/Tds/M/IV/1997 pada tanggal 28 April 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Atmadji, S.H.;

3. Bahwa ternyata, baru diketahui kemudian Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding Nomor 8/Kel.Bibis dan SHM Nomor 9/Kel.Bibis (vide bukti T.IV-4 dan T.IV-6) tersebut telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 01/Kelurahan Bibis a.n Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996 milik Termohon Kasasi yang terbit pada tanggal 11 November 1999;
4. Bahwa karena adanya tumpang tindih (*overlapping*) maka Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding telah mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat HPL Nomor 01/Kel.Bibis milik Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (bukti TIV-7, TIV-8 dan TIV-9), yang dalam amar putusannya secara tegas telah dinyatakan batal dan di perintahkan Tergugat I (Turut Termohon I) untuk mencabut Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 01/Kelurahan Bibis a.n Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996 milik Termohon Kasasi yang terbit pada tanggal 11 November 1999;
5. Bahwa mohon dicatat, oleh karena Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/ Kelurahan Bibis adalah dasar kepemilikan Termohon Kasasi atas obyek sengketa dan telah dinyatakan batal dan diperintahkan dicabut oleh Putusan PTUN (bukti T.IV-7, T.IV-8 dan T.IV-9), maka secara hukum hak kepemilikan Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding atas obyek sengketa sudah tidak berdasar alias

Hal.39 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



- bukanlah sebagai pemilik lagi obyek sengketa sejak adanya putusan PTUN yang telah berkekuatan tetap itu;
6. Bahwa sangat disayangkan mengapa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (bukti TIV-7, TIV-8 dan TIV-9) tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi, padahal dalam bukti TIV-7, TIV-8 dan TIV-9 tersebut terdapat fakta hukum yang telah berkepastian hukum yang seharusnya dijunjung tinggi nilai keadilannya oleh setiap penegakan hukum termasuk oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam perkara ini;
  7. Bahwa seharusnya demi kepastian hukum hakim *Judex Facti* harus bertindak secara fair dan benar untuk menghormati keputusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, bagaimanapun juga Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding telah berjuang sepenuh tenaga dan biaya mencari keadilan melalui Pengadilan TUN untuk mempertahankan haknya, tapi ternyata ketika perjuangan tersebut telah mendapatkan hasil yang positif, sekarang semua jadi tidak berarti hanya karena Hakim *Judex Facti* dengan secara keliru tidak mau mempertimbangkan semua bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut;
  8. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding menilai putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengabulkan Banding dari Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Pembanding dalam perkara ini adalah putusan yang tidak bijak dan jauh dari nilai-nilai kebenaran yang ada. Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini telah kontradiktif dengan putusan perkara terdahulu yaitu perkara dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G.TUN/2002/PTUN.Sby tanggal 6 Mei 2002, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 110/B.TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 20 Januari 2003, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2003 tanggal 5 April 2006 yang telah berkekuatan



hukum tetap (bukti TIV-7, TIV-8 dan TIV-9), Hakim *Judex Facti* tidak hanya keliru dalam menjatuhkan putusan tapi juga telah bertentangan dengan asas kepastian hukum yang seharusnya ditegakkan secara benar dan berkeadilan agar tidak terjadi kegoncangan didalam hukum;

- Bahwa asas Kepastian Hukum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan berkeadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara;
- Bahwa secara doktrin menurut Koentjoro Purbopranoto, asas kepastian hukum adalah asas yang menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan keputusan Pangreh (Koentjoro Purbopranoto 1978:30);
- Bahwa menurut Prajudi Atmosudirjo asas kepastian hukum berarti sikap atau keputusan Pejabat Administrasi yang manapun tidak boleh menimbulkan kegoncangan hukum atau status hukum (Prajudi Atmosudirjo 1984:88) ;

## PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 13 November 2013 dan jawaban memori tanggal 26 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya, dimana pemindahan hak atas objek sengketa yang pertama kepada Rustam Efendi/Tergugat I Konvensi tidak ditanda-tangani oleh Rustamadji alias Rustam Efendi, sehingga pemindahan hak pertama tersebut tidak sah menurut hukum (vide bukti T-IV/16 dan T-IV/17), sedangkan perpindahan hak kedua kepada Penggugat Konvensi dari

Hal.41 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014



nama-nama orang yang sama sesuai bukti P-1 dan P-3 berupa surat-surat yang dibuat oleh oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk Negara merupakan akta yang dibuat berdasarkan mekanisme dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

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

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

**MENGADILI:**

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 18 September 2014 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, S.H., CN., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH.

Ketua,  
ttd./ Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M. Hum.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH.

## Biaya - Biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd./ Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal.43 dari 43 hal. Putusan Nomor 767 K/Pdt/2014