



P U T U S A N

Nomor : 3203 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. GRAHA ALFA OMEGA, berkedudukan di Jalan Pregolan Bunder No. 19 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **JUSTIN MALAU,SH.MH.** dan 2. **DANIEL YULMO LOWU,SH.**, para Advokat, berkantor di Kompleks Andhika Plaza Lt. 3 No. VIII, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **NURUL HUDA**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/39 A RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
2. **NY. MISINEM**,
3. **H A S A N**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/39 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
4. **J A I N I**,
5. **PONIMIN BIN ARJO SENTONO**,
6. **SLAMET PURWITO**, ketiganya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/40 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
7. **NY. MUDRIKAH**,
8. **ABDUL MALIK**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/41 A RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
9. **A K U W I**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/41 A RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,



10. **SAMIADJI**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Pasar 2/23 RT.04 RW.05, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
11. **SARIYAM**,
12. **N A D J I**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/43 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
13. **HJ. KUS ASTUTI ANDARINI**,
14. **SUDARMADJI**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/44 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
15. **ACH. ZAINUDIN**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/45 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
16. **SUMARTO**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/45 A RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
17. **P A N U T**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/47 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
18. **SUKIMAH**, bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/48 RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya,
19. **SATUMAN**,
20. **K A R L I M**,
21. **S U J I T O**, ketiganya bertempat tinggal di Jl. Bagong Ginayam VI/39 A RT. 09 RW.03, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Termohon Kasasi I s/d Termohon Kasasi 21, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada : AGUS MULYO,SH.M.Hum, TONIC TANGKAR,SH.MH. dan M. SUYUDI,SH.MM. berkantor di Kantor Advokat & Legal Consultant " AGUS MULYO,SH.M.Hum & PARTNER" di Jl. Simokalangan I/208, Simomulyo, Surabaya

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

D A N :



KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA,
beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D/10 Kompleks
Citra Raya, Sambikerep, Surabaya,
**Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut
Terbanding ;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat
sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan
turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding di muka
persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-
dalil :

Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang
hak atas tanah yang terletak di Jalan. Ngagel No. 85.A. Surabaya,
Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi
Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna
Bangunan No.23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09 Juli 1985
luas 5.060 m² tertulis nama PT. RADJUT JATIM BARU disingkat PT.
RADJA BARU ;

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 5.060 m²
tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor
075 dan Akta Kuasa 076, keduanya tertanggal 19 Desember 2007 yang
dibuat dan ditandatangani dihadapan Wahyudi Sujanto, Sarjana Hukum
Notaris di Surabaya ;

Bahwa atas kepemilikan tersebut di atas, untuk kepastian batas-
batas tanah yang tercantum dalam Surat Ukur No. 589 tahun 1985,
maka Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah
Hak Guna Bangunan No.23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat
dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah
melakukan pengukuran dan hasilnya sebagaimana Berita Acara
Pengembalian Batas, yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang
terlibat dalam pengukuran tersebut ;

Bahwa dari Berita Acara Pengembalian Batas tersebut, maka
diketahui bahwa sebagian tanah milik Penggugat (seluas 812,91 m²)
secara melawan hukum dan melawan hak telah diduduki dan dikuasai
oleh para Tergugat, dengan cara mendirikan dan mendiami bangunan

Hal. 3 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



rumah baik permanent maupun non permanent, dengan perincian sebagai berikut :

1. Tergugat I (NURUL HUDA) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat 27,30 m² (3,05 m x 8,95 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan
2. Tergugat II (NY. MISINEM) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 50,94 m² (6 m x 8,49 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
3. Tergugat III (HASAN) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 30,87 m² (7,34 m x 3,20 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
4. Tergugat IV (JAINI) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 43,5 m² (5,80 m x 7,50 m²) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
5. Tergugat V (PONIMIN) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 46,08 m² (9 m x 5,12 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
6. Tergugat VI (SLAMET PURWITO) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 27,9 m² (9 m x 3,10 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
7. Tergugat VII (NY.MUDRIKAH) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat 18,63 m² (9 m x 2,07 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
8. Tergugat VIII (ABDUL MALIK) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 36 m² (9 m x 4 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 9 Tergugat IX (AKUWI) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 36,9 m² (9 m x 4,10 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
10. Tergugat X (SAMIADJI) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 49,5 m² (9 m x 5,5 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
11. Tergugat XI (SARIYAM) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 32,5 m² (6,5 m x 5 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;



- .Tergugat XII (BULLAH) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 12,5 m² (2,5 m x 5 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- .Tergugat XIII (KUS ATUTI ANDARINI) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 45 m² (9 m x 5 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- Tergugat XIV (SUDARMAJI) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 38,25 m² (9 m x 4,25 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 15.Tergugat XV (AHMAD ZAINUDIN) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 114 m² (5 m x 14 m) dan (4 m x 11 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- .Tergugat XVI (AHMAD ZAINUDIN) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 12 m² (4 m x 3 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 17.Tergugat XVII (PANUT) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 47,25 m² (9 m x 5,25 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 18.Tergugat XVIII (SUKIMAH) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat luas 48,6 m² (9 m x 5,40 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 19.Tergugat XIX (SATUMAN) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 5 m² (5,50 m x 10 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 20.Tergugat XX (KARLIM) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 34,46 m² (3,20 m x 10, 77 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
- 21.Tergugat XXI (SUJITO) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 3,23 m² (0,3 m x 10, 77 m) dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa atas tindakan para Tergugat yang telah menduduki dan menguasai tanah Panggugat dengan mendirikan bangunan rumah permanent dan non permanent di atas tanah milik Penggugat tersebut di atas yang telah berlangsung selama lebih kurang 1 (satu) tahun adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan melawan hak-hak Penggugat, karenanya para Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak di atas

Hal. 5 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah yang merupakan milik Penggugat ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh para Tergugat kepada Penggugat secara tanggung renteng dan dibayar tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil, yaitu kerugian dikarenakan karena kehilangan keuntungan bagi Penggugat karena para Tergugat telah menempati dan menguasai secara fisik tanah milik Penggugat, Kerugian mana apabila tanah tersebut dikontrakkan setiap tahun Penggugat dapat memperoleh keuntungan dari uang sewa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per m² setiap tahun. Dengan demikian kerugian materiil Penggugat adalah = 812,91 m² x Rp.1.000.000,- = Rp.812.910.000,- (delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah), Kerugian mana akan tetap bertambah terus sampai dengan para Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat ;
2. Immaterial, yaitu kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum para Tergugat telah menimbulkan kecemasan dan kehilangan nama baik Penggugat selaku penguasa yang mempunyai nama baik di Surabaya, yang apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan permasalahan penguasaan dan penempatan atas tanah milik Penggugat oleh para Tergugat, dengan jalan musyawarah yang dimediasikan oleh Bapak Lurah Ngagel, tetapi tidak memperoleh tanggapan secara etika baik dari para Tergugat, maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan ;

Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa para Tergugat akan mengalihkan, memindahkan rumah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat, maka dengan ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat yang ditempati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dikuasai oleh para Tergugat secara melawan hukum beserta bangunan milik para Tergugat yang berdiri di atasnya tanah tersebut ;

Bahwa untuk memotivasi para Tergugat agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum para Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp..1.000.000,- per hari dihitung sejak putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan bukti-bukti otentik (Sertifikat Hak Bangunan) yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat dan turut Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat dan turut Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad) ;

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

DALAM PROVISI :

- Meletakkan sita jaminan atas tanah milik Penggugat yang dikuasai dan ditempati oleh para Tergugat secara melawan hukum dan melawan hak dari Penggugat, berikut bangunan milik para Tergugat yang berdiri di atas tanah milik Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Meyatakan Penggugat selaku pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Ngagel No. 85.A. Surabaya, kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No.23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09 Juli 1985 luas 5.060 m² atas nama PT. RADJUT JATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU termasuk tanah yang dikuasai dan ditempati oleh para Tergugat secara melawan hukum seluas 812,91 m² ;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai tanah milik Penggugat untuk mengosongkan tanah milik

Hal. 7 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Penggugat dan menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penguat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut ;

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar kepada Penguat kerugian secara materiil dan immateriil yang harus dibayar oleh para Tergugat secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

- 5.1. Kerugian Materiil sebesar Rp.812.910.000,- (delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah) ;

- 5.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

6. Menghukum para Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvooraar bij voorraad) ;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU : apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonpensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi dari Tergugat I :

Bahwa gugatan Penguat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penguat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penguat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penguat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... Untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat Ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"

Hal. 9 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan gugatan Penggugat telah kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui jual beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Batas Tembok Makam Islam ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak JAINI ;
- Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik Kaos ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Sarno ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 29,6 m² = Rp.296.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi

Hal. 11 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 296.000.000,- (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Nurul Huda sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan VI/39A, RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Sebelah Utara : Batas Tembok Makam Islam ;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Jaini ;

Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik Kaos ;

Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Sarno ;

hak milik Penggugat Rekonpensi ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 296.000.000,- (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Hal. 13 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Dalam Eksepsi dari Tergugat II :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batasbatasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I:

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985.... ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

" Untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, maka Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai



dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan gugatan Penggugat telah Kadaluarasa ;

Bahwa sesuai dengan PP No, 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum di mana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No. 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batas-batas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;



- Tembok –a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas-2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyektif hukumnya kabur dan tidak jelas (obscure libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari NGASTAR bertempat tinggal di Bagong Ginayam Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 45,6 m2 terletak di Bagong Ginayam RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Makam Islam Bagong ;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Sdr. Kasiari ;
- Sebelah Barat : Pekarangan Sdr. Suwadi ;
- Sebelah Timur : Pekarangan Sdr. Tamari ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1969 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 40 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 45,6 m² Rp. 456.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 456.000.000,- (empat ratus lima puluh enam juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN.Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta

Hal. 17 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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

rupiah) setiap hari sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Sarno tertanggal 7 Desember 1981 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 45,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Makam Islam Bagong ;
 - Sebelah Selatan : Pekarangan Sdr. Kasiari ;
 - Sebelah Barat : Pekarangan Sdr. Suwadi ;
 - Sebelah Timur : Pekarangan Sdr. Tamari ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar Rp.456.000.000,- (empat ratus lima puluh enam juta rupiah) ;



7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat III :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonsensi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkan dari permohonan hak milik, karena telah menguasai tanah milik Tergugat III yang berasal dari permohonan hak atas tanah Negara bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) dan pada tahun 1995 telah mendapatkan hak milik dengan sertifikat Hak Milik Nomor 291 atas nama HASAN / NY. TUMINI dengan luas lebih kurang 99 m² terletak di Bagong Ginayan VI/39 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Tembok-tmbok a-b-e-d-e- f berdiri di dalam ;
- Tembok f-g berdiri di luar ;
- Tanda-tanda batas menurut Peraturan Menteri Agraria No.8 tahun 1961 tidak perlu dipasang karena tembok-tembok tersebut di atas sudah mencukupi ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi hingga sekarang tahun 2009 dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etiket baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadalu-warsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de vacto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekon-pensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah

Hal. 21 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat' Rekonpensi yang telah bersertifikat dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 20.000.000,- dan jika luasnya $99 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 1.980.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 1.980.000.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus jutarupiah) ;

Bahwa agar Gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN.Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat III dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum sertifikat Hak Milik Nomor 291 atas nama HASAN /TUMINI dengan luas lebih kurang 99 m² terletak di Bagong Ginayan VI/39 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 99 m² terletak di Bagong Ginayan VI/9 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Tembok-tebok a-b-c-d-e- f berdiri di dalam ;
 - Tembok f-g berdiri di luar ;
 - Tanda-tanda batas menurut Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961 tidak perlu dipasang karena tembok-tebok tersebut di atas sudah mencukupi ;Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 291 atas nama HASAN / NY. TUMINI adalah milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

Hal. 23 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar Rp.1.980.000.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dihitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat IV :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang

Hal. 25 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepututnya menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Guna Bangunan No.23, dengan Surat Ukur No.489 tahun 1985, dengan luas 5060 M² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batas-batas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terlerak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi-2.1 dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No.8 tahun 1961;
- Tembok-2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam tembok c-d yang berdiri diluar. Selanjutnya batas-2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h;

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norms-norms kepututan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari Bambang Hermanto melalui jual beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No.40 Surabaya dengan luas lebih kurang 51 M² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Sarno;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Bapak Ponimin;
- Sebelah Barat : Pagar tembok Pabrik Kaos Ngegel;
- Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sajin Sajono S;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi hingga sekarang tahun 2009 dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau



pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etiket baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadalu-warsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekon-pensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi yang telah bersertifikat dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $51 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 510.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus jutarupiah) ;

Hal. 27 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa agar Gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN.Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat IV dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan JAINI tertanggal 30 Januari 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 51 m2 terletak di Bagong Ginayan VI/40 RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Sarno ;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Bapak Ponimin ;
- Sebelah Barat : Pagar Tembok Pabrik Kaos Ngagel ;
- Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sajin Sajono S ;

hak milik Penggugat Rekonpensi ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat V :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Hal. 29 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan



mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"
Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan alas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23, dengan Surat Ukur No.489 tahun 1985, dengan luas 5060 M² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batas-batas ditunjukkan oleh ELIA LAUDWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi-2 I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No.8 tahun 1961;
- Tembok-2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri diluar. Selanjutnya batas-2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h;

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekar tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG

Hal. 31 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HERMANTO melalui jual beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan RT.9 RW.III, Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Pak Sayono;
- Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Slamet Purwito;
- Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos;
- Sebelah Timur : Gang Kampung;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi hingga sekarang tahun 2009 dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etiket baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadalu-warsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekon-pensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat' Rekonpensi yang telah bersertifikat dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $51 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 510.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonsensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonsensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonsensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus jutarupiah) ;

Bahwa agar Gugatan Rekonsensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonsensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonsensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonsensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonsensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN.Sby menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat V dalam Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat V ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 33 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan PONIMIN tertanggal 1 Mei 1983 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 51 m² terletak di Bagong Ginayan VI/40 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Pak Sayono ;
 - Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Slamet Purwito ;
 - Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos ;
 - Sebelah Timur : Gang Kampung ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini memdapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat VI :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan

Hal. 35 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan alas keputusan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23, dengan Surat Ukur No.489 tahun 1985, dengan luas 5060 M² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batas-batas ditunjukkan oleh ELIA LAUDWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Besi-2 I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No.8 tahun 1961;
- Tembok-2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri diluar. Selanjutnya batas-2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h;

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Berita Acara Pengembalian batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari ACHMAD SOEHAIMI melalui jual beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No.40 Surabaya dengan luas lebih kurang 58,9 M² terletak di Bagong Ginayan RT.09 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Djuki;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Bapak Sokran;
- Sebelah Barat : Pekarangan Bapak Djuki;
- Sebelah Timur : Jalan Gang Kampung;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi hingga sekarang tahun 2009 dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etiket baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadalu-warsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku

Hal. 37 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi yang telah bersertifikat dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $58,9 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 589.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 589.000.000,- (lima ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar Gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN.Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat VI dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat VI ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan SLAMET PURWITO tertanggal 12 Oktober 1979 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 58,9 m² terletak di Bagong Ginayan VI/40 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Djuki ;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Bapak Sokran ;
- Sebelah Barat : Pekarangan Bapak Djuki ;
- Sebelah Timur : Jalan Gang Kampung ;

hak milik Penggugat Rekonpensi ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

Hal. 39 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar Rp.589.000.000,- (lima ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat VII :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya



pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang



keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;
Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Slamet Purwito ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak/Ibu Senimah ;
- Sebelah Barat : Pagar Tembok Pabrik ;
- Sebelah Timur : Jl. Bagong Ginayan Gg.VI/RT/09;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 49,5 m² = Rp.495.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi

Hal. 43 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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

dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat VII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat VII ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan BASORI tertanggal 28 Mei 1991 sah menurut hukum ;



3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 49,5 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk.SLAMET PURWITO ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk/Ibu SENIMAH ;
- Sebelah Barat : Pagar Tembok Pabrik ;
- Sebelah Timur : Jalan Bagong Ginayan Gg. VI/RT.09 ;

hak milik Penggugat Rekonpensi ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat VIII :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :



"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"



Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;
Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Basori ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Akuwi ;
- Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos ;
- Sebelah Timur : Jalan/Gang Kampung Bagong Ginayan VI.

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 69 m² = Rp.690.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat VIII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat VIII ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Hal. 49 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan ABDUL MALIK tertanggal 05 Mei 2003 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 69 m² terletak di Bagong Ginayan VI/41, RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Basori ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Akuwi ;
 - Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos ;
 - Sebelah Timur : Jalan/Gang Bagong Ginayan VI ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat IX :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan

Hal. 51 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari MUNASRI melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 111,7 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Untung Kusnadi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Suwarno;
- Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik Kaos ;
- Sebelah Timur : Jalan/Gang Kampung ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku

Hal. 53 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $111,7 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 1.117.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 1.117.000.000,- (satu milyar seratus tujuh belas jut rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat IX dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IX ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan MUNASRI tertanggal 19 Juni 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 111,7 m² terletak di Bagong Ginayan VI/41 A RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Uuntut Kusnadi ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Suwarno ;
 - Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik Kaos ;
 - Sebelah Timur : Jalan/Gang Kampung ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;

Hal. 55 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 1.117.000.000,- (satu milyar seratus tujuh belas juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat X :

Bahwa benar saya (Tergugat X) adalah satu-satunya ahli waris yang sah dari Almarhum SUWARNO, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat di bawah tangan tertanggal 11 Nopember 2002 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Ngagel No. 593.51/14/402.6/10.3/2002 tertanggal 12 Nopember 2002 ;

Bahwa benar semasa hidupnya Almarhum Suwarno (saudara kandung Tergugat X) dan Almarhumah Astikah (orang tua Tergugat X) telah menempati dan menguasai sebagian tanah milik Penggugat, seluas 49,5 m² (9 m x 5,5 m) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur	: Bangunan Rumah Samiadji ;
Sebelah Barat	: Tanah PT. Radjut Jatim Baru ;
Sebelah Utara	: Bangunan Rumah Akuwi ;
Sebelah Selatan	: Bangunan Rumah Sariyam dan bangunan rumah Bullah ;

Sebagaimana dalil surat gugatan Penggugat pada point (3.10) halaman 7 dengan demikian surat gugatan Penggugat tersebut benar adanya ;

Bahwa hak atas tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Almarhum Suwarno (saudara Kandung Tergugat-X) dan Almarhumah Astikah (orang tua Tergugat-X) tersebut di atas adalah benar milik Penggugat, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan o. 23/K



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09 Juli 1985 luas 5.060 tertulis atas nama PT. RADJUT JATIM BARU disingkat PT.RADJA BARU ;

Bahwa benar Almarhum Suwarno (saudara kandung Tergugat-X) dan Almarhumah Astikah (orang tua Tergugat-X) dalam menempati dan menguasai hak atas tanah milik Penggugat tersebut di atas adalah tanpa persetujuan AT AU seijin dari Penggugat selaku Pemilik ;

Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, di mana hak atas tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Almarhum Suwarno (saudara kandung Tergugat-X) dan Almarhumah Astikah (orang tua Tergugat-X) tersebut di atas adalah benar milik Penggugat, maka Tergugat-X dengan Penggugat telah menanda-tangani Akta Perjanjian Pelepasan Hak dan Pengosongan No.16 tanggal 26 Pebruari 2009 yang dibuat dan ditanda-tangani dihadapan Slamet Soepratikno, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, di mana Tergugat-X (selaku pihak Pertama) telah melepaskan hak dan mengosongkan rumah di Jalan. Bagong Ginayan VI/42 Surabaya, kepada Penggugat (Pihak Kedua) dalam keadaan kosong dari penghuni ;

Bahwa oleh karena Tergugat-X telah melepaskan hak dan mengosongkan rumah di Jalan Bagong Ginayan VI/42. Surabaya, kepada Penggugat (Pihak Kedua) dalam keadaan kosong dari penghuni, maka gugatan terbatas dan khusus terhadap Tergugat-X tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XI :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat

Hal. 57 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;



Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Parti-kelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 32,5 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Sdr. Nadir ;
- Sebelah Selatan : Pekarangan Sdr. Sued ;
- Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik ;
- Sebelah Timur : Pekarangan Sdr. Matsuri ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1969 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $39,5 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 395.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

395.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonsensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonsensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonsensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonsensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonsensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonsensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonsensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonsensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XI dalam Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XI ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 61 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonsensi :

1. Menerima gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan SARIYAM tertanggal 08 Januari 1969 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 39,5 m² terletak di Bagong Ginayan VI/43, RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pekarangan Sdr. NADIR ;
 - Sebelah Selatan : Pekarangan Sdr. SUID ;
 - Sebelah Barat : Batas Tembok Pabrik ;
 - Sebelah Timur : Pekarangan Sdr. MATSURI ;hak milik Penggugat Rekonsensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonsensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 395.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XII :



Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

Hal. 63 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.



Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari MATSURI melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 40,5 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Nawir (sekarang tanah) ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sadarmadji (sekarang tanah) ;
- Sebelah Barat : Tanah Sarijan (sekarang tanah) ;
- Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi,



maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $40,5 \text{ m}^2 = \text{Rp.}405.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XII ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 4 Maret 1969 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 40,5 m² terletak di Bagong Ginayan RT.XIII RW.I Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Nawir (sekarang tanah) ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Sudarmadji (sekarang tanah.....) ;
 - Sebelah Barat : Tanah Sarijan (sekarang tanah) ;
 - Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari

Hal. 67 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XIII :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh



karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Penggugat pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari permohonan hak milik, karena telah menguasai tanah milik Tergugat XIII sejak tahun 1955 yang berasal dari permohonan hak atas tanah Negara bekas tanah Partikelir (Ex Eigendom 17978) dan pada tahun 1998 telah

Hal. 69 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan hak milik dengan Sertifikat Hak Milik No.305 atas nama Kus Astuti Andarini dengan luas lebih kurang 86 M² terletak di Bagong Ginayan IV/44 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah tanah Sarijem dan tanah Bullah;
- Sebelah Selatan : Tanah Sudarmadji;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Radjut Djatim Baru;
- Sebelah Timur : Tanah Kus Astuti Andarini;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 86 m² = Rp.1.720.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara ilegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp.1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XIII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XIII ;

Dalam Provisi :

Hal. 71 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonsensi :

1. Menerima gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum sertifikat Hak Milik Nomor 305 atas nama KUS ASTUTI ANDARINI dengan luas lebih kurang 86 m² terletak di Bagong Ginayan IV/44 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 86 m² terletak di Bagong Ginayan IV/44 Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah-tanah Sarijem dan tanah Bullahl ;
 - Sebelah Selatan : tanah Sudarmadji ;
 - Sebelah Barat : tanah PT. Radjut Djatim Baru ;
 - Sebelah Timur : tanah Kus Astuti Andarini ;hak milik Penggugat Rekonsensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonsensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :



- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XIV :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;



Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 72 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Kus, Astuti Andarini ;
- Sebelah Selatan : tanah Sumarto dan Ahmad Zainudin ;
- Sebelah Barat : tanah PT. Radjut Djatim Baru ;
- Sebelah Timur : tanah Sudarmadji ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1969 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Hal. 75 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Peggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Peggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Peggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $72 \text{ m}^2 = \text{Rp.}720.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Peggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Peggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Peggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Peggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Peggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Peggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonsensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XIV dalam Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XIV ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonsensi :

1. Menerima gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal Juli 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 72 m² terletak di Bagong RT.IX RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Kus Astuti Andarini ;
 - Sebelah Selatan : tanah Sumarto dan Ahmad Zainudin ;
 - Sebelah Barat : tanah PT. Radjut Djatim Baru ;
 - Sebelah Timur : tanah Sudarmadji ;hak milik Penggugat Rekonsensi ;

Hal. 77 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XV :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam

Hal. 79 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ; Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Sumarto (sekarang tanah) ;
- Sebelah Selatan : tanah Panut (sekarang tanah) ;
- Sebelah Barat : tembok pabrik ;
- Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1962 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $162 \text{ m}^2 = \text{Rp.}1.620.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 1.620.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Hal. 81 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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 Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XV dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XV ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;



3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 1 Maret 1986 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 169 m² terletak di Bagong Ginayan RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Sumarto (sekarang tanah);
 - Sebelah Selatan : tanah Panut (sekarang tanah);
 - Sebelah Barat : tembok pabrik ;
 - Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 1.620.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XVI :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap,



karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;
Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum



karena bertentangan dengan norma-norma keputusan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang terletak di Bagong Ginayan Gang 4 No. 45 Surabaya dengan luas lebih kurang 27 M² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Sudarmadji Nawir (sekarang tanah.);
- Sebelah Selatan : tanah Dullah (sekarang tanah ..) ;
- Sebelah Barat : tanah Dullah (sekarang tanah) ;
- Sebelah Timur : Gang jalan Kampung/Parit ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1969 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonsensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $27 \text{ m}^2 = \text{Rp.}270.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonsensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi secara material sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonsensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonsensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonsensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonsensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonsensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonsensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonsensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonsensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XVI dalam Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 87 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XVI ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonsensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonsensi :

1. Menerima gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 1 Maret 1986 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 27 m² terletak di Bagong Ginayan RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Sudarmadji Nawir (sekarang tanah) ;
 - Sebelah Selatan : tanah Dullah (sekarang tanah) ;
 - Sebelah Barat : tanah Dullah (sekarang tanah ...) ;
 - Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;hak milik Penggugat Rekonsensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonsensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;



Dalam Konpensi dan Rekompensi :

- Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Dalam Eksepsi dari Tergugat XVII :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;



Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dari BAMBANG HERMANTO melalui Jual Beli, bertempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 39 A Surabaya dengan luas lebih kurang 29,6 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Latimin (sekarang tanah.) ;
- Sebelah Selatan : tanah Pardi (sekarang tanah) ;
- Sebelah Barat : tanah Pabrik (sekarang tanah ...) ;
- Sebelah Timur : Gang jalan Kampung/Parit ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1965 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Hal. 91 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya 29,6 m² = Rp.296.000.000,- sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 296.000.000,- (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XVII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XVII ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 05 Oktober 1965 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 60,90 m² terletak di Bagong Ginayan RT.XII RW.I Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Latimin (sekarang tanah...) ;
 - Sebelah Selatan : tanah Pardi (sekarang tanah ...) ;
 - Sebelah Barat : tanah Pabrik (sekarang tanah ...) ;
 - Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;

Hal. 93 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 609.000.000,- (enam ratus sembilan juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XVIII :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada



turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam



kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ; Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dengan membeli dari TAWI, yang sejak tahun 1965 tanah sebagai tempat tinggal di Bagong Ginbayan Gang 4 No.47 Surabaya dengan luas lebih kurang 76,65 M² terletak di Bagong Ginayan RT.IX RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Dullah (sekarang tanah ...) ;
- Sebelah Selatan : tanah Sukiman (sekarang tanah ...) ;
- Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos ;
- Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit (sekarang tanah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $76,65 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 766.500.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 766.500.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Hal. 97 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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 Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XVIII dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XVIII ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;



3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 03 April 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 76,65 m² terletak di Bagong Ginayan RT.IX RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Dullah (sekarang tanah ...) ;
 - Sebelah Selatan : tanah Sukiman (sekarang tanah) ;
 - Sebelah Barat : Tembok Pabrik Kaos ;
 - Sebelah Timur : Gang Jalan Kampung/Parit (sekarang tanah);

hak milik Penggugat Rekonpensi ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 766.000.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XIX :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang



menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan berdasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan norma-norma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonsensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang membeli dari ABDUL RACHMAN, yang telah menempati sejak tahun 1969 sebagai tempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 4 No. 51 Surabaya dengan luas lebih kurang 55 m² terletak di Bagong Ginayan RT.XIX, RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Sukiman (sekarang tanah ..) ;
- Sebelah Selatan : tembok Pabrik Spirtus ;
- Sebelah Barat : tembok Pabrik Kaos ;
- Sebelah Timur : tanah milik Karlim (sekarang tanah..) ;

Bahwa Penggugat Rekonsensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonsensi sejak tahun 1969 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 40 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonsensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonsensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonsensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonsensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de vacto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $55 \text{ m}^2 = \text{Rp.}550.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Hal. 103 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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 berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XIX dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XIX ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 03 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 03 April 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 55 m² terletak di Bagong Ginayan RT.XIX RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Sukiman (sekarang tanah ..) ;
 - Sebelah Selatan : tembok Pabrik Spirtus ;
 - Sebelah Barat : tembok Pabrik Kaos ;
 - Sebelah Timur : tanah milik Karlim (sekarang tanah..) ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;



8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XX :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada



waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma keputusan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya pada tahun 1962 digunakan sebagai tempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No. 51 Surabaya dengan luas lebih kurang 35,32 m² terletak di Bagong Ginayan RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah Janda Sukumah (sekarang tanah.) ;
- Sebelah Selatan : got kampung/tembok pabrik ;
- Sebelah Barat : tanah Janda Jaidin (sekarang tanah ...) ;
- Sebelah Timur : tanah Slamet (sekarang tanah ...) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1962 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi

Hal. 107 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etiket baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $35,32 \text{ m}^2 = \text{Rp.}353.200.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 353.200.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik



Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XX dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XX ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 03 Nopember 1987 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 35,32 m² terletak di Bagong Ginayan RT.V RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah Janda Sukumah (sekarang tanah.) ;
 - Sebelah Selatan : got kampung/tembok pabrik ;



- Sebelah Barat : tanah Janda Jaidin (sekarang tanah ..) ;
- Sebelah Timur : tanah Slamet (sekarang tanah ...) ;
- hak milik Penggugat Rekonpensi ;
- 4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
- 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 353.200.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;
- 7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Eksepsi dari Tergugat XXI :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan tidak menyebutkan batas tanah lokasi obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat para Tergugat secara jelas dan lengkap, karena yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan benda yang berupa hamparan sebidang tanah, maka untuk menentukan eksistensi atau keberadaannya harus disebutkan batas-batasnya, tetapi Penggugat hanya menyebutkan dalam dalilnya dengan mendasarkan pada keterangan dalam :

Gugatan angka I :

"..... Penggugat adalah satu-satunya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna No. 23/K Kelurahan Ngagel, Surat Ukur tanggal 09-07-1985 ", tanpa menyebutkan batas-batasnya secara jelas, karena sebagaimana disebutkan dalam Gugatan angka 3 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"..... untuk kepastian batas tanah yang tercantum dalam Surat ukur No. 598 tahun 1985, Penggugat mengajukan permohonan penunjukan batas tanah Hak Guna bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel kepada turut Tergugat dan selanjutnya turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2008 telah melakukan pengukuran ", tanpa disebutkan batas-batasnya pula, dalam hal ini terdapat kemungkinan terjadi perbedaan hasil pengukuran tanah dengan batas yang berbeda antara batas tanah pada pengukuran tanah pada tahun 1985 dengan pengukuran tanah pada tahun 2008, sehingga menjadi tidak jelas letak atau posisi tanah Penggugat, apakah batasnya masih seperti pada waktu pengukuran tahun 1985 dengan luas tanah 5.060 m² atau sesuai batas tanah pada waktu pengukuran tahun 2008 agar dapat dipastikan jika tanahnya Penggugat termasuk tanah yang telah dikuasai oleh para Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dan mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena terdapat beberapa tanah dengan Hak Guna Bangunan yang diantaranya telah dimiliki oleh Tergugat XIII sejak 1955 yang pada tahun 1998 telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat (2) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah yang menyebutkan bahwa :

"Dalam hal atas suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" Sedangkan gugatan diajukan tanggal 17 Desember 2008, sehingga sertifikat tersebut telah lewat lima tahun dan Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;

Bahwa sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah, seharusnya pengajuan gugatan obyek sengketa diajukan selambat-lambatnya pada tahun 2003, maka

Hal. 111 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



penguasaan dan penerbitan sertifikat terhadap peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila telah berlangsung lima tahun atau lebih tidak dapat dibatalkan, karena pembatalan sertifikat termasuk dalam kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat telah diajukan pada Pengadilan yang keliru yang tidak berwenang mengadili perkaranya dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah suatu bentuk rekayasa dan sangat bertentangan dengan azas kepatutan menurut hukum dimana dalam fakta hukum sudah jelas berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, dengan Surat Ukur No : 489 tahun 1985, dengan luas 5060 m² (lima ribu enam puluh meter persegi), penunjukkan batasbatas ditunjukkan oleh ELIA LAUWIDJAJA yang diberi kuasa, Pemegang hak PT. RADJUT DJATIM BARU disingkat PT. RADJA BARU, berkedudukan di Surabaya, terletak di Kelurahan Ngagel, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Besi- 2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 ;
- Tembok -2 a-b dan b-c yang berdiri di dalam Tembok c-d yang berdiri di luar.

Selanjutnya batas -2 ditetapkan oleh tembok -2 e-f dan g-h ;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum karena bertentangan dengan normanorma kepatutan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena obyek hukumnya kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik sah bekas tanah Partikelir (Ex. Eigendom 17978) yang mendapatkannya dan tempat tinggal di Bagong Ginayan Gang 6 No.43 Surabaya dengan luas lebih kurang 32,5 m² terletak di Bagong Ginayan RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Ibu Sukimah ;
- Sebelah Selatan : Saluran Air Kampung Got ;
- Sebelah Barat : Pekarangan Bapak Karlim ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Saluran Air Kampung Got ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1960 dengan etikat baik hingga sekarang tahun 2009 telah lebih dari 49 tahun dan tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan, maka tidaklah patut jika Tergugat Rekonpensi yang menyebut dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel sejak tahun 1985, yang baru mengajukan keberatan pada tahun 2009 dan Penggugat Rekonpensi selaku pemegang selaku bezitter dan pemilik dengan etikat baik hak-haknya patut untuk dilindungi, karena sesuai azas kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai dan apabila tanah tersebut akan dimohonkan hak miliknya secara yuridis haruslah pihak yang menguasai (bezitter) yang diutamakan terlebih dahulu, sehingga Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang secara yuridis maupun de facto telah menguasai dan memiliki tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa wilayah Kelurahan Ngagel terutama yang dekat dengan akses jalan raya telah memiliki prospek secara ekonomi cukup tinggi, maka dengan telah dilakukannya pengukuran maupun aktifitas lain terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian secara material, karena jika tanah tersebut dijual kepada pihak investor untuk ukuran tanah milik Penggugat Rekonpensi dapat mencapai harga per meter persegi seharga Rp. 10.000.000,- dan jika luasnya $35,3 \text{ m}^2 = \text{Rp.}353.000.000,-$ sehingga dengan adanya aktifitas secara illegal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara material sebesar Rp. 353.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah) dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian wajib dihukum untuk menggantikan kerugian tersebut ;

Hal. 113 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa malu dan diposisikan sebagai orang yang telah bersalah menurut pandangan masyarakat dengan adanya aktifitas secara illegal dan tanpa ijin Penggugat Rekonpensi serta tidak sesuai dengan prosedur hukum dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi tidak illusoir kelak, karena dikhawatirkan akan adanya upaya dari Tergugat Rekonpensi akan rnengalihkan atau memindah tangankan harta milik Tergugat Rekonpensi, maka mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat Rekonpensi dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Ngagel No. 85 A Surabaya, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/K Kelurahan Ngagel ;

Bahwa agar Tergugat Rekonpensi segera melaksanakan putusan Pengadilan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara No. 740/Pdt.G/2009/PN .Sby menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-, (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat XXI dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat XXI ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan sita jaminan Penggugat dan mengabulkan permohonan sita jaminan Penggugat Rekonpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 30 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya batal demi hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat pernyataan ABD RACHMAN tertanggal 25 Maret 1995 sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah dengan luas lebih kurang 35,3 m² terletak di Bagong Ginayan VI/51, RT.9 RW.III Komplek Bagong, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pekarangan Ibu Sukimah ;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air Kampung Got ;
 - Sebelah Barat : Pekarangan Bapak Karlim ;
 - Sebelah Timur : Saluran Air Kampung Got ;hak milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara material sebesar 353.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara immaterial sebesar 100.000.000, - (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 740/PDT.G/2008/PN.SBY., tanggal 27 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 115 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XI s/d Tergugat XXI tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.6.196.000,- (enam juta seratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 244/PDT/2010/PT.SBY, tanggal 25 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XI s/d Tergugat XXI tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan per-



mohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 740/Pdt.G/2008/PN.Sby jo No. 244/PDT/2010/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 September 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 22 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 07 Oktober 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim judex facti yang menyatakan eksepsi Para Termohon Kasasi (tentang Gugatan tidak jelas (obsuur libel) dan Gugatan Penggugat telah kadaluwarsa tidak dapat diterima, telah tepat, benar dan sesuai dengan hukum. Oleh karenanya patut untuk dipertahankan/dikuatkan.

DALAM POKOK PERKARA :

A. JUDEX FACTI SALAH DALAM MENERAPKAN KETENTUAN PASAL 178 AYAT (2) HIR.

Bahwa Pasal 178 ayat (2) HIR menyebutkan : "Hakim itu WAJIB mengadili segala bahagian tuntutan".

Bahwa Pasal 178 ayat (2) HIR tersebut tidak diterapkan atau dilanggar oleh judex facti, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur tidak mempertimbangkan dasar gugatan atau telah salah menilai gugatan Pemohon Kasasi, yang seolah-olah menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur menilai gugatan



Pemohon Kasasi adalah mengenai batas dan luas tanah yang dibeli Pemohon Kasasi. Padahal, sesungguhnya gugatan Pemohon Kasasi adalah gugatan Pengosongan terhadap sebagian tanah milik Pemohon Kasasi yang ditempati dan dikuasai oleh Para Termohon Kasasi.

- Dalil tersebut di atas, di dasarkan pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Timur halaman (16) pada alinea ke-2 (kedua) yang menyebutkan "menimbng bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti bukti P-2 tersebut, ternyata dalam Pasal 6 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi/Pembanding yang dengan tegas diperjanjikan dan disepakati bahwa :

"pihak kedua dengan ini menerangkan telah mengetahui dengan benar segala sesuatu mengenai yang diperjanjikan dengan akta ini dan selanjutnya melepaskan segala hak untuk melakukan tuntutan atau gugatah, jika dikemudian hari terdapat perbedaan batas dan luas, kerusakan atau kekurangan sesuatu apapun terhadap yang diperjualbelikan dengan akta ini"

- Bahwa bukti P-2 tersebut di atas (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Radjut Jatim Baru dengan PT. Graha Alfa Omega, yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Notaris di Surabaya tertanggal 19 Desember 2007 No. 075), tidak dilakukan antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding atau antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dan para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi/para Terbanding. Artinya pada akta No. 075 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-2), para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi/para Terbanding tidak termasuk pihak yang menandatangani akta tersebut. Oleh karenanya, secara hukum akta No. 075 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-2) tidak mengikat Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi/Para Terbanding. Suatu perjanjian hanya mengikat dan wajib dilak-sanakan serta berlaku sebagai undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

- Bahwa di samping alasan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga telah keliru dan sesat dalam menilai bukti P-2 dengan mengkaitkan dengan perkara gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi bukan berkaitan dengan adanya/terdapatnya perbedaan batas dan luas dari obyek perjanjian. Gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi terhadap para Termohon Kasasi adalah gugatan pengosongan dikarenakan sebagian hak atas tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi, yaitu sebidang tanah sertifikat HGB No. 23/K Kelurahan Ngagel seluas 5060 m² milik Pemohon Kasasi, telah ditempati dan dikuasai secara phisik secara melawan hukum oleh Para Termohon Kasasi (Tergugat I s/d Tergugat XXI).

- Bahwa adapun luas tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Para Termohon Kasasi (Tergugat I s/d Tergugat XXI) secara melawan hukum tersebut adalah seluas $\pm 812,91$ m². Mengenai batas-batas tanah yang dikuasai dan ditempati oleh para Termohon Kasasi (Tergugat I s/d Tergugat XXI) telah diuraikan dan disebutkan secara jelas dan terang pada surat gugatan serta tidak pernah disangkal dalam jawaban maupun dupliknya.

- Bahwa Pemohon Kasasi dalam surat gugatannya, tidak pernah mempermasalahkan luas dan batas tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi. Artinya Pemohon Kasasi tidak pernah mempermasalahkan adanya perbedaan mengenai luas dan batas tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi. Oleh karena tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi telah bersertipikat, yaitu sertifikat HGB No. 23/K Kelurahan Ngagel seluas 5060 m² milik Pemohon Kasasi, yang luas dan batas-batasnya telah jelas diuraikan pada surat ukur, yaitu :

Besi-2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok 2 a-b dan b-e yang berdiri di dalam. Tembok c-d yang berdiri di luar. Selanjutnya batas-batas ditetapkan oleh tembok-

Hal. 119 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010

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)



tembok e-f dan g-h (UNTUK JELASNYA MOHON DILIHAT SURAT UKUR).

- Bahwa sebagian dari sertifikat HGB No. 23/K Kelurahan Ngagel seluas 5060 m² milik Pemohon Kasasi, yaitu seluas \pm 759 m² telah ditempat oleh para Pemohon Kasasi. Dengan batas-batas sebagaimana terlihat pada surat ukur sertipikat HGB No. 23/K dan telah dijelaskan pada surat gugatan.

B. JUDEX FACTI MEMPERTIMBANGKAN BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN PEMOHON KASASI SESUAI DENGAN PASAL 164 HIR.

Bahwa judex facti dalam menjatuhkan putusan tidak mempertimbangkan seluruh buktibukti yang diajukan Pemohon Kasasi, yaitu :

1. Bahwa dalam persidangan Pemohon Kasasi telah mengajukan 6 (enam) bukti surat, tertanda PI sampai dengan P-6.
- . Bahwa ternyata, dari bukti-bukti yang diajukan, judex facti hanya mempertimbangkan putusannya pada satu bukti saja, yaitu bukti P-2 saja. Dengan demikian Judex facti telah melanggar asas unus testis nullus testis (satu bukti bukan bukti) sebagaimana diatur pada Pasal 169 HIR.
- . Bahwa bukti-bukti lain, khususnya bukti P-I, P-4 dan P-6, yang sangat penting dan akurat, yang membuktikan bahwa Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati atau menguasai sebagian tanah milik Pemohon Kasasi secara melawan hukum, tidak dipertimbangkan .
4. Bahwa berdasarkan bukti P-I berupa Sertifikat HGB No. 23 K/ Kelurahan Ngagel, telah jelas menunjukan luas dan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi. Sertifikat HGB No. 23 K/Kelurahan Ngagel yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, menyebutkan :
- . Bahwa luas tanah milik Pemohon Kasasi adalah seluas 5.060 m², dengan batas-batas sesuai dengan surat ukur No. 489/1985 adalah:

Besi-2 I dan II yang berdiri di atas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No.8 tahun 1961.

Tembok 2 a-b dan b-e yang berdiri di dalam. Tembok c-d yang berdiri di luar.



Selanjutnya batas-batas ditetapkan oleh tembok-tembok e-f dan g-h (UNTUK JELASNYA MOHON DILIHAT SURAT UKUR).

6. Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Berita Acara Pengembalian Batas, disebutkan bahwa sebagian batas sebelah Timur kondisi fisiknya telah berdiri bangunan-bangunan permanent dan ditempati warga. Bukti P-4 adalah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Termohon Kasasi), berdasarkan hasil pengukuran pengembalian batas telah dilaksanakan/dikembalikan batasnya dan telah diberi tanda-tanda batas sementara karena posisi sebenarnya sesuai dengan Sertifikat HGB No. 23 K/Kelurahan Ngagel berada di dalam rumah.
7. Bahwa selanjutnya, bukti P-I dan P-4, juga dikuatkan dan diperjelas dengan bukti P-6 berupa Gambar hasil pengukuran Sertifikat HGB No. 23 K/Kelurahan Ngagel, disebutkan bahwa luas tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi adalah seluas 4.301 m², sedangkan yang ditempati dan dikuasai oleh para Termohon Kasasi adalah seluas ± 759 m².
8. Bahwa mengenai luas dan batas tanah milik Pemohon Kasasi, termasuk tanah milik Pemohon Kasasi yang ditempati dan dikuasai oleh Para Termohon Kasasi, telah diakui dan dibenarkan turut Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi X di dalam jawaban dan duplikoya. Dengan demikian pengakuan turut Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi X di muka persidangan ini merupakan bukti sempurna (vide Pasal 1925 KUH Perdata).
9. Bahwa lebih lanjut lagi, mengenai luas dan batas-batas tanah obyek sengketa sebagaimana disebutkan di dalam surat gugatan Pemohon Kasasi, telah terbukti kebenarannya. Hal ini sesuai dengan hasil sidang pemeriksaan setempat, dimana pada saat Majelis Hakim memeriksa obyek sengketa sebagaimana disebutkan di dalam surat gugatan, ternyata hasilnya sesuai dan cocok surat gugatan Pemohon Kasasi, serta tidak ada keberatan/protes dari para Termohon Kasasi mengenai batas-batas obyek sengketa yang disebutkan di dalam surat gugatan. Justru sebaliknya, para Termohon Kasasilah yang menunjukkan batas-batas tanah yang dikuasai dan ditempatinya.
10. Bahwa dengan memperhatikan bukti surat tertanda P-I, P-4, P-6 dan pengakuan turut Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi X



serta hasil pemeriksaan setempat, telah jelas dan terang serta terbukti, bahwa luas dan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi adalah 5.060 m², dengan perincian seluas 4.301 m² dikuasai dan ditempati oleh Pemohon Kasasi, sedangkan yang ditempati dan dikuasai oleh para Termohon Kasasi secara melawan hukum adalah seluas \pm 759 m² ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

- Pertimbangan judex facti sudah tepat dan benar serta mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI ;
- Bahwa Penggugat/PT. Graha Alfa Omega membeli tanah pabrik PT. Radja Baru tahun 2007 dan pabrik ada dalam tembok keliling ;
- Bahwa waktu diadakan pengukuran ulang para Tergugat yang ada di luar tembok, tidak diberi tahu dan kekurangan tanah Penggugat seluas 812 m² adalah tanah yang dihuni para Tergugat yang ada di luar tembok ;
- Bahwa para Tergugat telah menguasai obyek sejak tahun 1960 dan pada waktu pabrik dikuasai PT. Radja Baru tidak ada pengukuran ulang ;
- Bahwa kekurangan tanah yang dibeli Penggugat tidak dapat dibebankan pada para Tergugat, terhadap Penggugat dapat menuntut dari PT. Radja Baru ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertenangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. GRAHA ALFA OMEGA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. GRAHA ALFA OMEGA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 30 Mei 2011** oleh **Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH.** dan **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.MA.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/ I Made Tara, SH.

ttd/ Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.MA.

K e t u a :

Biaya-biaya :

. M a t e r a i
. R e d a k s i
. A d m i n i s t r a s i K a s a s i .
J u m l a h

Rp. 6.000,-
Rp. 5.000,-
Rp.489.000,-
Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/
Yusticia Roza Puteri,SH.MH

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. Muchsin,SH. sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 04 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I :

Hal. 123 dari 124 hal. Put. No.3203 K/Pdt/2010



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

I Made Tara,SH. dan Hakim Agung/Pembaca II : Prof. Dr. Valerine J.L.
Kriekhoff,SH.MA.

Jakarta, Nopember 2011,
Ketua Mahkamah Agung RI :

ttd/

DR. H. HARIFIN A. TUMPA,SH.MH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP : 040.044.809.