



**PUTUSAN**  
**Nomor : 22/Pdt.G/2023/PN Sda**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas IA Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SULIATI** tempat tanggal lahir : Sidoarjo, 12 Agustus 1959, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : PNS (Pegawai Negeri Sipil) , Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia , beralamat di Jl Mataram Rt.001 Rw.001 Kel Keboan Anom Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD FAJRIL SH , dan FETRIK DJUMATY, SH ., Para Advokat yang berkantor di FF Law Office di Perumahan Puri Indah CP-18, RT.12 RW.05 Candi Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2022, sebagai.....**PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT GOTA MULYA** Berkedudukan di Jl Raya Jemursari No. 236/Kav 12 Surabaya dalam hal ini diwakili oleh Direkturnya yaitu Ir TULUS HARIANTO yang memberikan kuasa kepada BUDI SAMPURNO, S.H., dan EDO PRASETYO TANTIONO, SH Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum SAMPURNO WINONA (SW) & ASSOCIATES Advocates & Counsellors at Law beralamat di Jl Raya Jemursari 236/Kav12 Surabaya , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Pebruari 2023, sebagai .....**Tergugat I**;
- 2. Ir TULUS HARIANTO**, beralamat : di Desa Keboan Sikep RT.4 RW.3 Griya Permata Gedangan Blok A-3/2 Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada BUDI SAMPURNO, S.H., dan EDO PRASETYO TANTIONO, SH Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum SAMPURNO WINONA (SW) & ASSOCIATES Advocates & Counsellors at Law beralamat di Jl Raya Jemursari 236/Kav12 Surabaya , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Pebruari 2023 sebagai ..... **Tergugat II**;

*Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*



**3. ZAINAL ARIF FAKHRUDI**, beralamat di Jl Masjid Desa Keboan Anom RT.5 RW.2 Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada BUDI SAMPURNO, S.H., dan EDO PRASETYO TANTIONO, SH Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum SAMPURNO WINONA (SW) & ASSOCIATES Advocates & Counsellors at Law beralamat di Jl Raya Jemursari 236/Kav12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Pebruari 2023 Perumahan Puri Indah Blok E Nomor 23 Kabupaten Sidoarjo, sebagai ..... **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 24 Januari 2023 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **A. FAKTA HUKUM**

1. Bahwa, berdasarkan Putusan Penetapan ahli waris pada Pengadilan Agama Sidoarjo No. 39/pdt.P/2013/PA.sda menetapkan ahli waris dari alm. Kadiyah binti Karawi dan alm. Dewi binti Darmin adalah sebagai berikut:
  - A. Sama' Bashori bin Langun;
  - B. Suyitno bin Langun;
  - C. Bambang Supriyadi bin Langun;
  - D. Suliati bin Langun;
2. Bahwa almarhumah. Kadiyah binti Karawi dan alm. Dewi binti Darmin meninggalkan harta waris berupa tanah sawah dengan alas hak SK.GUB NO: I/Agr/34XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 atas nama almarhumah B. Dewi dengan nomor urut SK 137, seluas 5.320 M2 (Blok kedondong/tanah utara);
3. Bahwa, setelah almarhumah B. Dewi meninggal dunia tanah sawah tersebut dikelola/digarap oleh kakak penggugat bernama, Salam Abdullah (almarhum) dengan secara bergantian setiap setahun sekali menggarap sawah tersebut dengan saudara-saudaranya yang lain yaitu: Sama Bashori, Bambang Supriyadi dan Suliati;

*Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*



4. Bahwa, semasa hidupnya B. Dewi memiliki sebidang tanah berdasarkan SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 seluas 0,5320 Ha. Bertanggal 15 April 1971 dengan Batasan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan irigasi/sungai kecil dan Tanah Bohar;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Pak Slimin;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Zainal Arif Fakhruddin;
5. Bahwa, masalah timbul sekiranya pada tahun 2008-2009 objek tanah berdasarkan SK Gubernur I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 tanggal 15 April 1971 atas nama B. Dewi dengan luas 5.320 M2 yang berada di Desa Keboan Anom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo yang saat itu berupa sawah diurug/diratakan oleh PT. Gota Mulia (TERGUGAT I)
6. Bahwa PENGGUGAT sempat melakukan penghentian pengurusan tanah tersebut karena secara de facto sebidang tanah milik PENGGUGAT ikut ter-urug. Akan tetapi TERGUGAT I tidak mengindahkan permintaan penghentian pengurusan dari pihak penggugat;
7. Bahwa, penggugat sempat menanyakan dasar kepemilikan tanah tersebut kepada mandor lapangan PT. Gota Mulia (TERGUGAT I) yaitu saudara Taufik, kemudian saudara Taufik menerangkan bahwa Tanah milik Penggugat telah dibeli oleh TERGUGAT I dari sertifikat nomor 413 atas nama Zainal Arif Fakhruddin;
8. Bahwa berdasarkan Lampiran Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur tertanggal 15 April 1971 nomor I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 yang berasal dari Surat Pengesahan Panitia Landerform Daerah Kabupaten Sidoarjo tanggal 13 Maret 1971 nomor 20/XI/101/G/71 tanah milik Turut Tergugat I berada pada nomor urut 136 yang secara fisik berada diposisi lajur atau deret ke 2 (dua) dari arah timur sedangkan SK Gubernur nomor: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 no. urut 137 atas nama B. Dewi dengan luas 5.320 M2 berada pada jalur deret 3 (tiga) dari arah timur;
9. Bahwa pengakuan sepihak TERGUGAT I pada saat melakukan Pengurusan diatas bidang tanah Penggugat dengan menggunakan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 413 atas nama Turut Tergugat I merupakan alasan tidak berdasar sebab sertifikat Hak Milik Nomor 413 atas Nama Turut TERGUGAT I seharusnya berasal dari Hak yang tercantum dalam

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SK Gubernur nomor: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 dengan nomor urut 136;

10. Bahwa Turut TERGUGAT I tidak memiliki keterkaitan hak dengan sebidang tanah hak Penggugat sebagaimana tertuang dalam SK Gubernur nomor: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 tanggal 15 April 1971 sehingga bilamana Sertifikat Hak Milik Nomor 413 Atas nama Turut Tergugat I menjadi alas hak atas kepemilikan tanah Penggugat maka patut diduga telah terjadi "pencaplokan" Tanah Hak Penggugat tanpa diketahui oleh Penggugat;
11. Bahwa, saudara Taufik selaku Mandor lapangan TERGUGAT I menerangkan bahwa saudara Zainal Arif Fakhruddin telah menjual sebidang tanah Milik Turut TERGUGAT I yang di Paksakan berada di lokasi Tanah Hak Penggugat kepada TERGUGAT II yaitu Ir. Tulus Haryanto (Direktur PT. Gota Mulya) sesuai Akta Jual Beli tanggal 12 Desember 2005 nomor 2005 481/2005 yang dibuat dihadapan notaris PPAT Sujayanto S.H., Mkn.
12. Bahwa Zainal Arif Fakhruddin memberikan kuasa jual kepada Ir. Tulus Harianto (TERGUGAT II/Direktur PT. Gota Mulya) selaku Perorangan/Pribadi untuk menjual Tanah a quo kepada PT. Gota Mulya (TERGUGAT I) yang diwakili juga oleh Ir. Tulus Harianto (TERGUGAT II);
13. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Keboan Anom Saudara Ismail No: 400/57/404.5.4.15/2003 tanggal 25 November 2002 menyebutkan: bahwa berdasarkan catatan dan penelitian kami terhadap tanah sawah bekas gogolan tidak tetap sebagaimana dimaksud dalam SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 136 atas nama Zainal Arif Fakhruddin luas 5.360 m<sup>2</sup> di Blok Lor Dukuh dan sawah tersebut dikuasai/digarap oleh Zainal Arif Fakhruddin sehingga terang dan jelas bahwa tanah Hak Penggugat berdasarkan I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 dengan nomor urut 137 atas nama B Dewi bukan merupakan Obyek Tanah yang sama dengan Milik Turut TERGUGAT I;
14. Bahwa perlu kami tegaskan, berdasarkan Surat Pernyataan yang di buat oleh Zainal Arif Fakhruddin dan diketahui oleh Kepala Desa Keboan Anom Saudara Ismail tertanggal 25 November 2002 yang menyatakan bahwa Zainal Arif Fakhruddin adalah pemilik dari SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor 136 yang sudah jelas bukan I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 dengan nomor urut 137 atas nama B Dewi;

Halaman 4 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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)



15. Bahwa kepemilikan Hak Atas Tanah penggugat adalah SK Gubernur I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 dengan nomor urut 137 atas nama B. Dewi seluas 0,5320 Ha yang telah sesuai dengan surat Pengesahan Panitia Landerform Daerah Kabupaten Sidoarjo tanggal 31 Maret 1971 nomor: 20/XI/101/G/71 sah dan kuat secara hukum;
16. Bahwa Turut TERGUGAT II dalam surat Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo nomor: 3475/35-15- 100/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal penyampaian notulen rapat/klarifikasi tanggal 13 November 2014, menyatakan dalam notulen tersebut bahwa SK Gubernur I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971 dengan nomor urut SK 137, luas 0,532 Ha atas nama B Dewi setelah di cocokkan telah sesuai dengan data/buku register SK gogol yang terdapat di BPN Kabupaten Sidoarjo dan belum pernah diajukan sebagai sertifikat sehingga jelas bagi Penggugat untuk mempertanyakan Penguasaan fisik atas tanah Hak Penggugat oleh TERGUGAT I;
17. Bahwa pada tahun 2011 telah terbit Risalah Pengolahan Data (RPD) no: 106/RPD-HTPT/35/2011, yang di dalamnya berisi tentang tanah yang di mohonkan HGB oleh P.T. Gota Mulya (TERGUGAT I) adalah SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 tertanggal 15 April 1971 yaitu nomor urut 142, 127, 131, 128, 129 dan 120 atas nama Abdoel Adjis dkk dan SHM No: 483, 413, 325, 469, 346, 88, dan 92 atas nama Khasanah Dkk. Dalam, permohonan tersebut tidak tercantum objek SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 atas nama B. Dewi;
18. Bahwa tindakan penguasaan sebidang tanah Hak Penggugat berdasarkan SK Gub nomor I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 no 137 atas nama B. Dewi yang belum pernah dilapaskan Haknya dan belum pernah dilakukan pendaftaran tanah oleh pihak manapun merupakan tindakan yang patut "disangka" melawan Hukum;
19. Bahwa penggugat pada tanggal 14 Juli 2014 telah mendaftarkan pengukuran dan pemetaan kadastral sawah tersebut ke BPN Kabupaten Sidoarjo dan telah membayar ke negara sebesar Rp. 632.000.- (enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah) pada tanggal 22 Juli 2014 dan terbit surat perintah ukur dari BPN Kabupaten Sidoarjo namun Pada akhirnya dinyatakan tidak dapat dilanjutkan proses permohonan tersebut oleh Turut TERGUGAT II;
20. Bahwa antara penggugat dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT sama sekali tidak pernah mengadakan transaksi jual





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli terkait dengan objek SK Gub I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 atas nama B. Dewi;

## B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

21. Perlu diketahui Bersama bahwa tata cara peralihan Hak atas tanah harus memuat beberapa ketentuan, salah satunya adalah alas hak harus sesuai penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
22. Bahwa kemudian berdasarkan pasal 23 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria pasal (1) menerangkan bahwa "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Kemudian pasal (2) menerangkan "Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut".;
23. Bahwa tata cara peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan salah satunya yaitu meliputi Pendaftaran Hak atas tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah meliputi;
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sehingga berdasarkan aturan-aturan tersebut, terdapat syarat-syarat dan ketentuan tentang, bagaimana pendaftaran hak atas tersebut dilakukan;

24. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN nomor 02 tahun 2003, tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dan sesuai dengan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, tentang Norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota huruf (a) Pemberian ijin lokasi, huruf (b) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan huruf (c) Penyelesaian sengketa tanah garapan;
25. Bahwa pada pasal 24 PP nomor 24 tahun 1997 pasal (1) menerangkan Bahwa "Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-gak lama dan bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya”
26. Kemudian pada pasal 25 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 “Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”
27. Bahwa tindakan penguasaan sebidang tanah berdasarkan SK Gub nomor I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor 137 atas nama B. Dewi yang belum pernah dilepaskan haknya oleh penggugat jelas merupakan penyimpangan terhadap pasal 23 ayat 1 dan 2 undang-undang no 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria;
28. Bahwa PENGUGAT telah ter-abaikan hak hukumnya untuk memberikan data tertulis, kesaksian dan keterangan berdasarkan pasal 24 PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga “seolah-olah” penggugat telah kehilangan hak yuridis dan hak penguasaan atas tanah a quo.
29. Bahwa saat ini tanah penggugat berdasarkan SK Gub. nomor I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 tertanggal 15 April 1971 seluas 0,5320 Ha di kuasai oleh TERGUGAT I dengan telah di bangun suatu perumahan di atas tanah a quo;
30. Bahwa PENGUGAT sebagai ahli waris dari tanah sawah a quo yang dikuasai oleh TERGUGAT I dengan ini meminta kepada TERGUGAT I agar mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat;
31. Bahwa, perlu diketahui berdasarkan Pasal 31 angka (3) PP nomor 24 tahun 1997 menyatakan dengan tegas bahwa “Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang Namanya telah tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya”. Akan tetapi, terhadap apa yang dialami oleh PENGUGAT, justru TERGUGAT I - lah yang menguasai dan mengelola tanah a quo meski secara hukum berdasarkan dokumen-dokumen awal kepemilikan tanah tersebut dengan jelas merupakan hak daripada PENGUGAT;

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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)



32. Bahwa kemudian, berdasarkan Pasal 37 angka (2), PP nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan: "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Mentri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan." Maka, perlu diketahui bersama, bahwa berdasarkan SK. GUB. nomor I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 nomor urut 137 tertanggal 15 April 1971 dan beberapa dokumen yang berhubungan langsung dengan kepemilikan Hak PENGUGAT merupakan bukti surat yang secara hukum diakui dan sah sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran. Sehingga, tidak bisa dengan serta diklaim sebagai dokumen-dokumen yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sama sekali. Kemudian, klaim dokumen-dokumen yang tidak memiliki kekuatan hukum tersebut diperkuat dengan adanya Tanggapan/Statement resmi dari BPN Kab. Sidoarjo melalui Kepala Sub. Tematik dan Potensi Tanah dalam NOTULEN RAPAT/KLARIFIKASI pada tanggal 11 Desember 2014 yang pada pokoknya pada point 4 (empat) huruf c. menyebutkan:

"Obyek yang sebenarnya dipermasalahkan/disengketakan oleh ahli waris B. Dewi adalah tanah sawah gogol 1 ancer sesuai SK. Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur Tanggal 15-04-1971 No. 1/AGR/34/XI/HM/01.G/1971 no. 137, terletak di Blok Kedondong yang sudah menjadi sertipikat Hak milik no. 413 atas nama Zainal Arif Fakhruddin dan telah dibeli/dibebaskan oleh PT. GOTA MULYA". Pernyataan ini sangat menyesatkan dan terkesan menutupi fakta yang sebenarnya karena secara substansi, justru Pernyataan tersebut kontradiktif dengan surat Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo nomor: 3475/35-15-100/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal penyampaian notulen rapat/klarifikasi tanggal 13 November 2014 sebagaimana Penggugat terangkan pada pointer 16 gugatan a quo. Terlebih lagi, adanya fakta bahwa Penggugat belum pernah melakukan jual beli maupun pendaftaran atas tanah a quo. Maka, bagaimana bisa dilakukan Peralihan Hak dan Pendaftaran sekaligus oleh TERGUGAT I kepada Turut TERGUGAT II? Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo yang kami Hormati, ketidak sesuaian fakta yuridis dan dokumen-dokumen tersebut secara hukum cukup membuktikan bahwa telah terjadi Perbuatan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT;

33. Bahwa sudah sewajarnya, apabila Penggugat mempertanyakan tentang bagaimana caranya TERGUGAT I melakukan pendaftaran hak atas tersebut, sedangkan dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tersebut belum pernah diajukan pendaftaran oleh yang ber-Hak? Oleh karena itu, dengan telah didaftarkanya tanah a quo untuk kemudian dikuasai oleh TERGUGAT I, maka "Prejudice" – nya tentu saja telah adanya perbuatan menguasai tanah milik Penggugat dengan cara melawan hukum;
34. Bahwa kemudian, "prejudice" tersebut juga tertuju kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo. Hal tersebut masuk akal karena berdasarkan fakta dan beberapa bukti surat sebagaimana pada point 15, 16, 17 dan 18. Gugatan a quo bagaimana bisa, BPN Kabupaten Sidoarjo mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama TERGUGAT I, sedangkan terhadap obyek sengketa, a quo tidak pernah dilakukan pelepasan hak maupun pendaftaran tanah? Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo yang kami hormati. Apabila, proses pendaftaran obyek sengketa a quo dilakukan dengan tanpa memperhatikan dan mempertimbangkan hak milik pihak lain maka sudah sepantasnya, para TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT mempertanggung jawabkan perbuatan mereka. Karena sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, secara garis besar, "KEPEMILIKAN TERHADAP HAK ATAS TANAH HARUS MELALUI PERALIHAN HAK YANG SAH SEBAGAIMANA DIATUR DALAM ATURAN HUKUM YANG BERLAKU". Kemudian, "PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH HARUS MELALUI PROSES PENDAFTARAN YANG SAH DAN SESUAI DENGAN TAHAPAN-TAHAPAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH"
35. Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo yang kami hormati. Berdasarkan penjelasan dan penjabaran bukti-bukti yang tak terbantahkan sebagaimana di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan PENGGUGAT;
36. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah a quo adalah tidak bersesuaian dengan pasal 23 UU no. 5 tahun 1960, dan pasal 24, 25 PP

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah a quo, maka tindakan yang dilakukan oleh para TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdota. Yang pada pokoknya menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Artinya sudah sepantasnya, apabila TERGUGAT I dihukum untuk menyerahkan objek tanah a quo kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban dan tanpa syarat apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya;

37. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh para TERGUGAT tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT karena penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah a quo sejak tahun 2013 maka sudah sepantasnya kalau para TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT;
38. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa TERGUGAT I telah membuat PENGGUGAT mengalami kerugian atas tindakan TERGUGAT I;
39. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;
40. Bahwa perbuatan TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian materiil kepada PENGGUGAT, kerugian materiil yang di timbulkan oleh TERGUGAT I adalah akibat dari menguasai/menyerobot secara sepihak tanah tersebut sekaligus menikmati hasil penjualan tanah yang di atasnya dibangun perumahan dan di jual kepada konsumen dengan keuntungan yang berlipat-lipat. Selama dalam kurun waktu 2013 hingga 2023 (10 tahun), TERGUGAT I masih menguasai dan tidak adanya itikad baik untuk menyelesaikan perkara tersebut dengan PENGGUGAT. Dan tentunya bagi PENGGUGAT, PENGGUGAT telah kehilangan sumber potensi pendapatan sebesar Rp. 850.000.000,- (depalan ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:



- PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut, apabila obyek tanah tersebut disewakan berdasarkan harga sewa rata-rata di Kawasan obyek tanah tersebut, yaitu sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per/tahun maka penggugat kehilangan potensi pendapatan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) selama 10 tahun. Kemudian, Tergugat sampai saat ini menempati dan menjual tanah dan sudah di tempati (di beli) pihak lain. Perlu diketahui bahwa perhitungan tersebut berdasarkan perhitungan harga rata-rata/pasaran di daerah tersebut;

- Kemudian, Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp.  
350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

41. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

42. Bahwa guna menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini maka sudah sepatutnya di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, yang harus dibayar oleh tergugat apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana bunyi pasal 1365 KUHPerdara (BW);
3. Menghukum TERGUGAT I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah sawah SK.GUB NO: 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urut 137 luas atas nama alm. B. Dewi tertanggal 15 April 1971 seluas 0,5320 Ha kepada penggugat;

4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp. 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT I melaksanakan putusan ini;
5. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan dihentikan kemudian;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
7. Menghukum TERGUGAT I untuk tetap membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya hingga Tergugat I melaksanakan Putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum para TERGUGAT untuk melaksanakan isi dalam Putusan ini;
9. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Muhamad Fajril SH, dan Fetrik Djumaty, S.H., sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat hadir kuasanya Budi sampurno SH, dan Edo Prasetyo Tantiono SH

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 MARET 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan materi gugatan Penggugat isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I memberikan jawaban secara E Court tanggal 5 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Yang terhormat Majelis Hakim memeriksa perkara a quo, sebelum Tergugat I menyampaikan tanggapan/ jawaban tentang pokok-pokok Gugatan PENGUGAT, maka terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan kesalahan-kesalahan formalitas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

**1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSURTUM**

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama pemilik hak Zaenal Arif Fakhrudi sebagai TURUT TERGUGAT in casu yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo maka sudah seharusnya Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai pihak dalam perkara ini karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan menjelaskan Riwayat pendaftaran tanah sebagaimana terdapat pada buku tanah yaitu Sertipikat Hak Milik 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo. Terlebih lagi dengan uraian gugatan Penggugat nomor 33 halaman 12 yang "mempertanyakan tentang bagaimana cara TERGUGAT I melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut". Yang dapat menjelaskan terkait prosedur pendaftaran tanah hingga pada proses pendaftaran tanah sesuai prosedur atau tidak adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Kami sangat heran mengapa Penggugat tidak berani melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatan ini mengingat dalam gugatan sebelumnya yaitu perkara nomor: 195/Pdt.G/2022/PN Sda juga tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatannya. Apakah Penggugat takut akan fakta yang akan diuraikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo? Kami meyakini

*Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak berani melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo karena Penggugat ingin mengaburkan fakta terkait Riwayat tanah pada objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat saat ini;

- b. SUJAYANTO, S.H., M.M. selaku Notaris tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat juga menyebutkan nama SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai Notaris yang membuat Akta Jual Beli Nomor 481/2005 tanggal 12 desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. Seharusnya Penggugat menarik Notaris SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara ini guna menguraikan terkait proses jual beli yang dilakukan hingga dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Dengan tidak ditariknya notaris Sujayanto, S.H., M.M. berarti Penggugat menganggap jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I adalah sah secara hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sangat jelas Gugatan Penggugat termasuk dalam klasifikasi sebagai "Gugatan Yang Kurang Pihak" karena tidak menarik/menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Notaris Sujayanto, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara a quo;

## 2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL / GUGATAN KABUR

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Gugatan yang kabur / Obscur Libel karena:

### 2.1. Hukum yang menjadi dasar Gugatan

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan terkait kesalahan dari Tergugat sehingga menurut kami gugatan Penggugat kabur karena tidak ada kesalahan dari Tergugat dalam menguasai objek dalam perkara a quo terlebih lagi menurut Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya". Dan menurut Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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)



yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan". Berdasarkan Pasal 31 ayat (3) Jo Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan objek Sertipikat Hak Milik adalah Milik Turut Tergugat lalu dijual kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I sehingga tidak ada kesalahan dari Tergugat I karena telah melalui setiap proses sebagaimana tercantum pada PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

## 2.2. Petitum yang tidak jelas

Bahwa dalam Petitum Nomor 3 yang tercantum dalam Gugatan Penggugat menyatakan sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah sawah SK.GUB NO: 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 atas nama alm. B. Dewi Tertanggal 15 April 1971 seluas 0.5320 ha kepada Penggugat"

Bahwa menurut kami Petitum diatas sangat tidak jelas karena seharusnya Penggugat melakukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama Zaenal Arif Fakhruddin bukan malah meminta Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat. Selama tidak ada pembatalan Sertipikat Hak Milik maka sudah sangat pasti Tergugat I tidak akan menyerahkan objek tersebut kepada Penggugat sehingga nampak Petitum Tergugat tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum sehingga patut ditolak dan dikesampingkan;

## 2.3. Posita yang tidak relevan

Bahwa dalam uraian Posita gugatan Penggugat nomor 16 dan nomor 19 menjelaskan sebagai berikut:

"Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam surat Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo Nomor: 3475/35-15-100/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal penyampaian notulen rapat/klarifikasi tanggal 13 November 2014 menyatakan dalam notulen tersebut.....dst"

"Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Juli 2014 telah mendaftarkan pengukuran dan pemetaan kadastral sawah tersebut ke BPN Kabupaten Sidoarjo dan telah membayar ke negara sebesar Rp 632.000,- (Enam



Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Juli 2014 dan terbit surat perintah ukur dari BPN Kabupaten Sidoarjo namun pada akhirnya dinyatakan tidak dapat dilanjutkan proses permohonan tersebut oleh TURUT TERGUGAT II”

Bahwa pada uraian posita Penggugat nomor 34 dan nomor 35 menyebutkan “Para Turut Tergugat”.

Bahwa dalam perkara ini yang terlibat sebagai pihak sebagaimana yang diuraikan pada Gugatan Penggugat halaman 2 adalah PT. Gota Mulya selaku Tergugat I, Ir. Tulus Harianto sebagai Tergugat II, dan hanya ada 1 (satu) Turut Tergugat yaitu Zainal Arif Fakhruddin. Dalam uraian posita Penggugat, Penggugat menyebutkan pihak TURUT TERGUGAT II dan Para TURUT TERGUGAT sehingga kami mempertanyakan ada berapa pihak yang menjadi TURUT TERGUGAT sehingga Penggugat harus menggunakan istilah “PARA TURUT TERGUGAT”? Siapa yang menjadi Pihak Turut Tergugat II sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat? Menurut kami kesalahan tersebut ada karena kesengajaan oleh Penggugat mengingat kesalahan bukan hanya 1 (satu) kali melainkan ada 2 (dua) kali kesalahan sehingga posita dalam gugatan Penggugat tidak relevan karena ketidaktepatan dari Penggugat sehingga ada pihak Turut Tergugat II yang tidak ada dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat patut dikesampingkan dan gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 2.4. Kesalahan Menempatkan Pihak dalam Perkara a quo

Bahwa Gugatan Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah sebuah kekeliruan dan ketidakcermatan yang dilakukan oleh Penggugat. Bahwa menurut kami Penggugat sangat keliru dalam menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai pihak Turut Tergugat karena definisi Turut Tergugat adalah orang atau para pihak yang didalam perkara tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau merugikan bagi Penggugat atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya saja demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan. Secara tidak langsung Turut Tergugat dapat diartikan pihak yang tidak memiliki kesalahan akan tetapi harus disertakan dalam gugatan sebagai kelengkapan dalam gugatan sementara Tergugat adalah pihak yang diduga melakukan kesalahan atau perbuatan yang melawan hukum. Dalam uraian gugatan Penggugat pada poin 32

Halaman 16 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



halaman 11 dijelaskan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jikalau Saudara Zainal Arif Fakhruddin adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum maka seharusnya Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Tergugat bukanlah sebagai Turut Tergugat. Apabila Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Turut Tergugat berarti secara tidak langsung Penggugat mengakui Zainal Arif Fakhruddin tidak memiliki kesalahan sehingga uraian gugatan Penggugat sangat cacat secara formil karena salah dalam menempatkan pihak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi Tergugat I maka telah nyata dan jelas jika gugatan dari Penggugat diajukan adalah Gugatan yang Kurang Pihak dan juga Obscur Libel. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijkke verklaard) berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat I

**Dalam Pokok Perkara / Konvensi:**

Bahwa seluruh dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil pada bagian Pokok Perkara/Konvensi. Adapun tanggapan dan bantahan Tergugat I dalam bagian Pokok Perkara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa kami membantah terkait Posita Gugatan Penggugat dari nomor 9 (sembilan) karena Tergugat I melakukan pengurukan pada tanah sesuai dengan letak tanah yang termuat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan uraian Pasal Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan" sehingga pengurukan yang dilakukan oleh Tergugat I bukanlah berdasarkan pengakuan sepihak melainkan karena Tergugat I memiliki bukti kepemilikan tanah sebagai alat bukti yang sah secara hukum. Justru yang dilakukan Penggugat adalah pengakuan sepihak karena masih belum mengikuti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pendaftaran tanah sehingga masih perlu diuji kebenarannya sebagaimana PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa kami menolak uraian posita dalam gugatan Penggugat nomor 30 karena Tergugat I mendapatkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku sehingga Tergugat I adalah pemilik yang sah seharusnya Penggugat yang melakukan pembuktian terhadap dalil-dalil gugatannya bukan hanya meminta Tergugat I untuk menyerahkan dan mengosongkan objek tersebut;
3. Bahwa kami dengan tegas menolak uraian posita Penggugat nomor 30-42 karena Tergugat II telah melakukan pembelian secara sah dan tidak melawan hukum. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 atas nama PT. Gota Mulya telah dibeli dari Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 13 Tertanggal 05 Agustus 2004 antara Turut Tergugat dengan Tergugat II, selain itu Turut Tergugat juga memberikan Kuasa Menjual kepada Tergugat II sebagaimana tertuang pada Kuasa untuk menjual nomor 14 tertanggal 05 Agustus 2004 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. Lalu Tergugat II melakukan Akta Jual Beli dengan dirinya sendiri atas dasar Kuasa Untuk Menjual dari Turut Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor 481/2005 tanggal 12 desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. yang kemudian Tergugat II membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah kepada Tergugat I tanggal 23 Desember 2010 sehingga Tergugat I adalah pemilik yang sah;
4. Bahwa sebagaimana Doktrin yang dikemukakan oleh Prof. Dr. AGUS YUDHA HERNOKO, SH.MH. dalam bukunya yang berjudul "HUKUM PERJANJIAN" pada halaman 138, disebutkan mengenai: "pengertian itikad baik (te goeder trouw) dalam dalam pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis. Artinya, dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan orang lain". Dalam hal ini Tergugat II sudah membeli tanah tersebut sesuai dengan prosedur yang benar, yaitu dengan melakukan Checking di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, bahkan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, maka segala

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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





tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II harus dikatakan sebagai tindakan yang beritikad baik dan oleh karenanya hak dan kepentingan Tergugat II harus dilindungi oleh Hukum agar tidak sampai dirugikan oleh Putusan Pengadilan Perkara a quo.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Poin B Terkait dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Nomor 4 mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat diartikan seseorang/badan hukum dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Bahwa berdasarkan bukti-bukti sangat jelas Tergugat II adalah selaku pembeli yang beritikad baik, hal tersebut dibuktikan dengan Tergugat II mengikuti melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menurut kami Tergugat II patut dilindungi secara hukum;

5. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan pembelian tanah dengan tidak melawan hukum, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Gedangan, Desa Keboananom tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 atas nama Tergugat I adalah sah secara hukum, maka patut dan selayaknya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;
6. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan upaya hukum pidana dengan uraian sebagai berikut:

- a. Nomor Perkara: 162/G/2016/PTUN.SBY yang diputus tanggal 27 April 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.745.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);

*Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 133/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 29 Agustus 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 162/G/2016/PTUN.SBY yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus dengan putusan Nomor 66 K/TUN/2018 tertanggal 15 Februari 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;
- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);

b. Nomor Nomor Perkara: 47/G/2017/PTUN.SBY yang diputus tanggal 26 Oktober 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Para Tergugat II Intervensi-2 tentang Gugatan Penggugat Kadaluarsa;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 2.819.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah);

Halaman 21 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 22/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 15 Maret 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 47/G/2017/PTUN.SBY tanggal 26 Oktober 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus dengan putusan Nomor 492 K/TUN/2018 tertanggal 19 September 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;
- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);

c. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/745/V/2015/UM/JATIM tanggal 04 Mei 2015 atas nama Pelapor AHMAD FATHONI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/114/VI/2016/Ditreskrimum tanggal 17 Juni 2017 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/220-A/VI/2016/Ditreskrimum Tertanggal 17 Juni 2016 karena tidak cukup bukti;

d. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/310/III/2017/UM/JATIM tanggal 10 Maret 2017 atas nama Pelapor SULIATI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah

Halaman 22 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/67/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum tanggal 26 Maret 2019 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/145-A/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum Tertanggal 26 Maret 2019 karena tidak cukup bukti;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif maupun upaya hukum pidana akan tetapi upaya tersebut gagal karena Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah dalam perkara a quo sehingga gugatan yang diajukan Penggugat saat ini cenderung mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan untuk Ditolak untuk seluruhnya. Bahwa dengan adanya gugatan di PTUN sebanyak 2 (dua) kali dan tahap tersebut dilalui hingga upaya hukum kasasi maka sudah final dan membuktikan tidak ada cacat hukum terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 sehingga seharusnya gugatan Penggugat patut ditolak

7. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini adalah objek yang salah karena lokasi objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 bukanlah terletak pada tanah Tergugat I melainkan terletak pada persil yang lainnya dan Penggugat telah menguasai objek tersebut akan tetapi Penggugat tetap mengajukan gugatan atas objek Tergugat I secara berulang-ulang mulai dari di Pengadilan Tata Usaha Negara 2 (dua) kali gugatan dan saat ini mengajukan di Pengadilan Negeri. Menurut kami Penggugat terlalu tamak karena Penggugat sudah menguasai objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 tapi masih ingin menguasai objek lain yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik saat ini. Salah satu perbedaan yang nampak adalah luas objek milik Penggugat dan milik TURUT TERGUGAT. Bahwa berdasarkan SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 luasnya adalah 5.320 m2 sedangkan luas milik TURUT TERGUGAT adalah 5.360 m2 sehingga nampak adanya perbedaan lokasi antara objek Penggugat dan objek Turut Tergugat sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim untuk lebih cermat

Halaman 23 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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

dalam memeriksa perkara ini karena objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah salah lokasi dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

PERMOHONAN:

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatas, bersama ini TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

## Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II memberikan jawaban secara E Court tanggal 5 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, sebelum Tergugat II menyampaikan tanggapan/jawaban tentang pokok-pokok Gugatan PENGUGAT, maka terlebih dahulu Tergugat II menyampaikan kesalahan-kesalahan formalitas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSURTUM
  - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama pemilik hak Zaenal Arif Fakhruddin sebagai TURUT TERGUGAT in casu yang



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo maka sudah seharusnya Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai pihak dalam perkara ini karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan menjelaskan Riwayat pendaftaran tanah sebagaimana terdapat pada buku tanah yaitu Sertipikat Hak Milik 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo. Terlebih lagi dengan uraian gugatan Penggugat nomor 33 halaman 12 yang “mempertanyakan tentang bagaimana cara TERGUGAT I melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut”. Yang dapat menjelaskan terkait prosedur pendaftaran tanah hingga pada proses pendaftaran tanah sesuai prosedur atau tidak adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Kami sangat heran mengapa Penggugat tidak berani melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatan ini mengingat dalam gugatan sebelumnya yaitu perkara nomor: 195/Pdt.G/2022/PN Sda juga tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatannya. Apakah Penggugat takut akan fakta yang akan diuraikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo? Kami meyakini Penggugat tidak berani melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo karena Penggugat ingin mengaburkan fakta terkait Riwayat tanah pada objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat saat ini;

- b. SUJAYANTO, S.H., M.M. selaku Notaris tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat juga menyebut nama SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai Notaris yang membuat Akta Jual Beli Nomor 481/2005 tanggal 12 desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. Seharusnya Penggugat menarik Notaris SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara ini guna menguraikan terkait proses jual beli yang dilakukan hingga dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Dengan tidak ditariknya notaris Sujayanto, S.H., M.M. berarti Penggugat menganggap jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I adalah sah secara hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sangat jelas Gugatan Penggugat termasuk dalam klasifikasi sebagai “Gugatan Yang Kurang Pihak” karena tidak menarik/menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Notaris Sujayanto, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara a quo;

*Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*



## 2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL / GUGATAN KABUR

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Gugatan yang kabur / Obscuur Libel karena:

### 2.1. Hukum yang menjadi dasar Gugatan

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan terkait kesalahan dari Tergugat sehingga menurut kami gugatan Penggugat kabur karena tidak ada kesalahan dari Tergugat dalam menguasai objek dalam perkara a quo terlebih lagi menurut Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya". Dan menurut Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan". Berdasarkan Pasal 31 ayat (3) Jo Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan objek Sertipikat Hak Milik adalah Milik Turut Tergugat lalu dijual kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I sehingga tidak ada kesalahan dari Tergugat I karena telah melalui setiap proses sebagaimana tercantum pada PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

### 2.2. Petitum yang tidak jelas

Bahwa dalam Petitum Nomor 3 yang tercantum dalam Gugatan Penggugat menyatakan sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah sawah SK.GUB NO: 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 atas nama alm. B. Dewi Tertanggal 15 April 1971 seluas 0.5320 ha kepada Penggugat"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut kami Petitem diatas sangat tidak jelas karena seharusnya Penggugat melakukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama Zaenal Arif Fakhru di bukan malah meminta Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat. Selama tidak ada pembatalan Sertipikat Hak Milik maka sudah sangat pasti Tergugat I tidak akan menyerahkan objek tersebut kepada Penggugat sehingga berdasarkan uraian Penggugat diatas nampak Petitem Tergugat tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum sehingga patut ditolak dan dikesampingkan;

## 2.3. Posita yang tidak relevan

Bahwa dalam uraian Posita gugatan Penggugat nomor 16 dan nomor 19 menjelaskan sebagai berikut:

“Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam surat Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo Nomor: 3475/35-15-100/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal penyampaian notulen rapat/klarifikasi tanggal 13 November 2014 menyatakan dalam notulen tersebut.....dst”

“Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Juli 2014 telah mendaftarkan pengukuran dan pemetaan kadastral sawah tersebut ke BPN Kabupaten Sidoarjo dan telah membayar ke negara sebesar Rp 632.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Juli 2014 dan terbit surat perintah ukur dari BPN Kabupaten Sidoarjo namun pada akhirnya dinyatakan tidak dapat dilanjutkan proses permohonan tersebut oleh TURUT TERGUGAT II”

Bahwa pada uraian posita Penggugat nomor 34 dan nomor 35 menyebutkan “Para Turut Tergugat”.

Bahwa dalam perkara ini yang terlibat sebagai pihak sebagaimana yang diuraikan pada Gugatan Penggugat halaman 2 adalah PT. Gota Mulya selaku Tergugat I, Ir. Tulus Harianto sebagai Tergugat II, dan hanya ada 1 (satu) Turut Tergugat yaitu Zainal Arif Fakhru di. Dalam uraian posita Penggugat, Penggugat menyebutkan pihak TURUT TERGUGAT II dan Para TURUT TERGUGAT sehingga kami mempertanyakan ada berapa pihak yang menjadi TURUT TERGUGAT sehingga Penggugat harus menggunakan istilah “PARA TURUT TERGUGAT”? Siapa yang menjadi Pihak Turut Tergugat II sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat? Menurut kami kesalahan tersebut ada karena kesengajaan oleh Penggugat mengingat kesalahan bukan hanya 1 (satu) kali melainkan

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

### 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)



ada 2 (dua) kali kesalahan sehingga posita dalam gugatan Penggugat tidak relevan karena ketidaktelitian dari Penggugat sehingga ada pihak Turut Tergugat II yang tidak ada dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat patut dikesampingkan dan gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 2.4. Kesalahan Menempatkan Pihak dalam Perkara a quo

Bahwa Gugatan Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah sebuah kekeliruan dan ketidakcermatan yang dilakukan oleh Penggugat. Bahwa menurut kami Penggugat sangat keliru dalam menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai pihak Turut Tergugat karena definisi Turut Tergugat adalah orang atau para pihak yang didalam perkara tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau merugikan bagi Penggugat atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya saja demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan. Secara tidak langsung Turut Tergugat dapat diartikan pihak yang tidak memiliki kesalahan akan tetapi harus disertakan dalam gugatan sebagai kelengkapan dalam gugatan sementara Tergugat adalah pihak yang diduga melakukan kesalahan atau perbuatan yang melawan hukum. Dalam uraian gugatan Penggugat pada poin 32 halaman 11 dijelaskan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jikalau Saudara Zainal Arif Fakhruddin adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum maka seharusnya Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Tergugat bukanlah sebagai Turut Tergugat. Apabila Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Turut Tergugat berarti secara tidak langsung Penggugat mengakui Zainal Arif Fakhruddin tidak memiliki kesalahan sehingga uraian gugatan Penggugat sangat cacat secara formil karena salah dalam menempatkan pihak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II sampaikan dalam eksepsi Tergugat I maka telah nyata dan jelas jika gugatan dari Penggugat diajukan adalah Gugatan yang Kurang Pihak dan juga Obscur Libel. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat II.





Dalam Pokok Perkara / Konvensi:

Bahwa seluruh dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat II pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil pada bagian Pokok Perkara/Konvensi. Adapun tanggapan dan bantahan Tergugat I dalam bagian Pokok Perkara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa kami membantah terkait Posita Gugatan Penggugat dari nomor 9 (sembilan) karena Tergugat I melakukan pengurukan pada tanah sesuai dengan letak tanah yang termuat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan uraian Pasal Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan" sehingga pengurukan yang dilakukan oleh Tergugat I bukanlah berdasarkan pengakuan sepihak melainkan karena Tergugat I memiliki bukti kepemilikan tanah sebagai alat bukti yang sah secara hukum. Justru yang dilakukan Penggugat adalah pengakuan sepihak karena masih belum mengikuti proses pendaftaran tanah sehingga masih perlu diuji kebenarannya sebagaimana PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa kami menolak uraian posita dalam gugatan Penggugat nomor 30 karena Tergugat I mendapatkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku sehingga Tergugat I adalah pemilik yang sah seharusnya Penggugat yang melakukan pembuktian terhadap dalil-dalil gugatannya bukan hanya meminta Tergugat I untuk menyerahkan dan mengosongkan objek tersebut;
3. Bahwa kami dengan tegas menolak uraian posita Penggugat nomor 30-42 karena Tergugat II telah melakukan pembelian secara sah dan tidak melawan hukum. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 atas nama PT. Gota Mulya telah dibeli dari Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 13 Tertanggal 05

*Halaman 29 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda*



Agustus 2004 antara Turut Tergugat dengan Tergugat II, selain itu Turut Tergugat juga memberikan Kuasa Menjual kepada Tergugat II sebagaimana tertuang pada Kuasa untuk menjual nomor 14 tertanggal 05 Agustus 2004 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. Lalu Tergugat II melakukan Akta Jual Beli dengan dirinya sendiri atas dasar Kuasa Untuk Menjual dari Turut Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor 481/2005 tanggal 12 desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. yang kemudian Tergugat II membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah kepada Tergugat I tanggal 23 Desember 2010 sehingga Tergugat I adalah pemilik yang sah;

4. Bahwa sebagaimana Doktrin yang dikemukakan oleh Prof. Dr. AGUS YUDHA HERNOKO, SH.MH. dalam bukunya yang berjudul "HUKUM PERJANJIAN" pada halaman 138, disebutkan mengenai: "pengertian itikad baik (te goeder trouw) dalam dalam pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis. Artinya, dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan orang lain". Dalam hal ini Tergugat II sudah membeli tanah tersebut sesuai dengan prosedur yang benar, yaitu dengan melakukan Checking di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, bahkan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, maka segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat harus dikatakan sebagai tindakan yang beritikad baik dan oleh karenanya hak dan kepentingan Tergugat harus dilindungi oleh Hukum agar tidak sampai dirugikan oleh Putusan Pengadilan Perkara a quo.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Poin B Terkait dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Nomor 4 mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:



- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat diartikan seseorang/badan hukum dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Bahwa berdasarkan bukti-bukti sangat jelas Tergugat II adalah selaku pembeli yang beritikad baik, hal tersebut dibuktikan dengan Tergugat II mengikuti melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menurut kami Tergugat II patut dilindungi secara hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan pembelian tanah dengan tidak melawan hukum, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Gedangan, Desa Keboananom tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 atas nama Tergugat I adalah sah secara hukum, maka patut dan selayaknya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;
6. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan upaya hukum pidana dengan uraian sebagai berikut:
  - a. Nomor Perkara: 162/G/2016/PTUN.SBY yang diputus tanggal 27 April 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.745.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 133/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 29 Agustus 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 162/G/2016/PTUN.SBY yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutuskan dengan putusan Nomor 66 K/TUN/2018 tertanggal 15 Februari 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;
- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);

b. Nomor Nomor Perkara: 47/G/2017/PTUN.SBY yang diputus tanggal 26 Oktober 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Para Tergugat II Intervensi-2 tentang Gugatan Penggugat Kadaluarsa;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 2.819.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 22/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 15 Maret 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 47/G/2017/PTUN.SBY tanggal 26 Oktober 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutuskan dengan putusan Nomor 492 K/TUN/2018 tertanggal 19 September 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;
- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);

c. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/745/V/2015/UM/JATIM tanggal 04 Mei 2015 atas nama Pelapor AHMAD FATHONI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/114/VI/2016/Ditreskrimum tanggal 17 Juni 2017 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/220-A/VI/2016/Ditreskrimum Tertanggal 17 Juni 2016 karena tidak cukup bukti;

d. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/310/III/2017/UM/JATIM tanggal 10 Maret 2017 atas nama Pelapor SULIATI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/67/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum tanggal 26 Maret 2019 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/145-A/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum Tertanggal 26 Maret 2019 karena tidak cukup bukti;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif maupun upaya hukum pidana akan tetapi upaya tersebut gagal karena Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah dalam perkara a quo sehingga gugatan yang diajukan Penggugat saat ini cenderung mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan untuk Ditolak untuk seluruhnya. Bahwa dengan adanya gugatan di PTUN

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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)



sebanyak 2 (dua) kali dan tahap tersebut dilalui hingga upaya hukum kasasi maka sudah final dan membuktikan tidak ada cacat hukum terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 sehingga seharusnya gugatan Penggugat patut ditolak;

7. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini adalah objek yang salah karena lokasi objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 bukanlah terletak pada tanah Tergugat I melainkan terletak pada persil yang lainnya dan Penggugat telah menguasai objek tersebut akan tetapi Penggugat tetap mengajukan gugatan atas objek Tergugat I secara berulang-ulang mulai dari di Pengadilan Tata Usaha Negara 2 (dua) kali gugatan dan saat ini mengajukan di Pengadilan Negeri. Menurut kami Penggugat terlalu tamak karena Penggugat sudah menguasai objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 tapi masih ingin menguasai objek lain yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik saat ini. Salah satu perbedaan yang nampak adalah luas objek milik Penggugat dan milik TURUT TERGUGAT. Bahwa berdasarkan SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 luasnya adalah 5.320 m2 sedangkan luas milik TURUT TERGUGAT adalah 5.360 m2 sehingga nampak adanya perbedaan lokasi antara objek Penggugat dan objek Turut Tergugat sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim untuk lebih cermat dalam memeriksa perkara ini karena objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah salah lokasi dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

**PERMOHONAN:**

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II sebagaimana diatas, bersama ini TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).



Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat memberikan jawaban secara E Court tanggal 5 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, sebelum TURUT TERGUGAT menyampaikan tanggapan/ jawaban tentang pokok-pokok Gugatan PENGUGAT, maka terlebih dahulu TURUT TERGUGAT menyampaikan kesalahan-kesalahan formalitas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

**1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSURTUM**

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama pemilik hak Zaenal Arif Fakhruddin sebagai TURUT TERGUGAT in casu yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo maka sudah seharusnya Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai pihak dalam perkara ini karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan menjelaskan Riwayat pendaftaran tanah sebagaimana terdapat pada buku tanah yaitu Sertipikat Hak Milik 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo. Terlebih lagi dengan uraian gugatan Penggugat nomor 33 halaman 12 yang "mempertanyakan tentang bagaimana cara TERGUGAT I melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut". Yang dapat menjelaskan terkait prosedur pendaftaran tanah hingga pada proses pendaftaran tanah sesuai prosedur atau tidak adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Kami sangat heran mengapa Penggugat tidak berani melibatkan Kepala

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatan ini mengingat dalam gugatan sebelumnya yaitu perkara nomor: 195/Pdt.G/2022/PN Sda juga tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam gugatannya. Apakah Penggugat takut akan fakta yang akan diuraikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo? Kami meyakini Penggugat tidak berani melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo karena Penggugat ingin mengaburkan fakta terkait Riwayat tanah pada objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat saat ini;

b. SUJAYANTO, S.H., M.M. selaku Notaris tidak ditarik dalam perkara ini

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat juga menyebut nama SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai Notaris yang membuat Akta Jual Beli Nomor 481/2005 tanggal 12 desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Sidoarjo Sujayanto, S.H., M.M. Seharusnya Penggugat menarik Notaris SUJAYANTO, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara ini guna menguraikan terkait proses jual beli yang dilakukan hingga dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Dengan tidak ditariknya notaris Sujayanto, S.H., M.M. berarti Penggugat menganggap jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I adalah sah secara hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sangat jelas Gugatan Penggugat termasuk dalam klasifikasi sebagai “Gugatan Yang Kurang Pihak” karena tidak menarik/menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Notaris Sujayanto, S.H., M.M. sebagai pihak dalam perkara a quo;

## **2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL / GUGATAN KABUR**

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Gugatan yang kabur / Obscuur Libel karena:

### **2.1. Hukum yang menjadi dasar Gugatan**

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan terkait kesalahan dari Tergugat sehingga menurut kami gugatan Penggugat kabur karena tidak ada kesalahan dari Tergugat dalam menguasai objek dalam perkara a quo terlebih lagi menurut Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan “Sertifikat hanya boleh



diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya". Dan menurut Pasal 32 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan". Berdasarkan Pasal 31 ayat (3) Jo Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan objek Sertipikat Hak Milik adalah Milik Turut Tergugat lalu dijual kepada Tergugat II lalu Tergugat II melakukan pelepasan hak kepada Tergugat I sehingga tidak ada kesalahan dari Tergugat I karena telah melalui setiap proses sebagaimana tercantum pada PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

## 2.2. Petitum yang tidak jelas

Bahwa dalam Petitum Nomor 3 yang tercantum dalam Gugatan Penggugat menyatakan sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah sawah SK.GUB NO: 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 atas nama alm. B. Dewi Tertanggal 15 April 1971 seluas 0.5320 ha kepada Penggugat"

Bahwa menurut kami Petitum diatas sangat tidak jelas karena seharusnya Penggugat melakukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo atas nama Zaenal Arif Fakhrudi bukan malah meminta Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat. Selama tidak ada pembatalan Sertipikat Hak Milik maka sudah sangat pasti Tergugat I tidak akan menyerahkan objek tersebut kepada Penggugat sehingga nampak Petitum Tergugat tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum sehingga patut ditolak dan dikesampingkan;

## 2.3. Posita yang tidak relevan

Bahwa dalam uraian Posita gugatan Penggugat nomor 16 dan nomor 19 menjelaskan sebagai berikut:

"Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam surat Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo Nomor: 3475/35-15-100/XII/2014 tanggal 29





Desember 2014 perihal penyampaian notulen rapat/klarifikasi tanggal 13 November 2014 menyatakan dalam notulen tersebut.....dst”

“Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Juli 2014 telah mendaftarkan pengukuran dan pemetaan kadastral sawah tersebut ke BPN Kabupaten Sidoarjo dan telah membayar ke negara sebesar Rp 632.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Juli 2014 dan terbit surat perintah ukur dari BPN Kabupaten Sidoarjo namun pada akhirnya dinyatakan tidak dapat dilanjutkan proses permohonan tersebut oleh TURUT TERGUGAT II”

Bahwa pada uraian posita Penggugat nomor 34 dan nomor 35 menyebutkan “Para Turut Tergugat”.

Bahwa dalam perkara ini yang terlibat sebagai pihak sebagaimana yang diuraikan pada Gugatan Penggugat halaman 2 adalah PT. Gota Mulya selaku Tergugat I, Ir. Tulus Harianto sebagai Tergugat II, dan hanya ada 1 (satu) Turut Tergugat yaitu Zainal Arif Fakhruddin. Dalam uraian posita Penggugat, Penggugat menyebutkan pihak TURUT TERGUGAT II dan Para TURUT TERGUGAT sehingga kami mempertanyakan ada berapa pihak yang menjadi TURUT TERGUGAT sehingga Penggugat harus menggunakan istilah “PARA TURUT TERGUGAT”? Siapa yang menjadi Pihak Turut Tergugat II sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat? Menurut kami kesalahan tersebut ada karena kesengajaan oleh Penggugat mengingat kesalahan bukan hanya 1 (satu) kali melainkan ada 2 (dua) kali kesalahan sehingga posita dalam gugatan Penggugat tidak relevan karena ketidaktepatan dari Penggugat sehingga ada pihak Turut Tergugat II yang tidak ada dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat patut dikesampingkan dan gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 2.4. Kesalahan Menempatkan Pihak dalam Perkara a quo

Bahwa kami selaku TURUT TERGUGAT mengalami kebingungan karena Gugatan Penggugat menempatkan kami sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo akan tetapi TURUT TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Menurut kami, Penggugat perlu mengulang kembali tentang materi Hukum Acara Perdata karena Penggugat keliru dan tidak cermat dalam menyusun gugatan. Bahwa apabila Penggugat menempatkan kami sebagai pihak Turut Tergugat maka seharusnya kami bukanlah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum melainkan hanya tunduk pada putusan karena definisi



Turut Tergugat adalah “orang atau para pihak yang didalam perkara tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau merugikan bagi Penggugat atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya saja demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan”. Melalui penjelasan tersebut secara tidak langsung TURUT TERGUGAT dapat diartikan pihak yang tidak memiliki kesalahan akan tetapi harus disertakan dalam gugatan sebagai kelengkapan dalam gugatan sementara Tergugat adalah pihak yang diduga melakukan kesalahan atau perbuatan yang melawan hukum. Dalam uraian gugatan Penggugat pada poin 32 halaman 11 dijelaskan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jikalau TURUT TERGUGAT adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum maka seharusnya Penggugat menempatkan kami sebagai Tergugat bukanlah sebagai Turut Tergugat. Apabila Penggugat menempatkan Saudara Zainal Arif Fakhruddin sebagai Turut Tergugat berarti secara tidak langsung Penggugat mengakui Zainal Arif Fakhruddin tidak memiliki kesalahan sehingga uraian gugatan Penggugat sangat cacat secara formil karena tidak cermat dalam menempatkan pihak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang TURUT TERGUGAT sampaikan dalam eksepsi TURUT TERGUGAT maka telah nyata dan jelas jika gugatan dari Penggugat diajukan adalah Gugatan yang Kurang Pihak dan juga Obscur Libel. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh TURUT TERGUGAT

Dalam Pokok Perkara / Konvensi:

Bahwa seluruh dalil yang telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil pada bagian Pokok Perkara/Konvensi. Adapun tanggapan dan bantahan TURUT TERGUGAT dalam bagian Pokok Perkara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa kami menolak dengan tegas uraian posita Penggugat nomor 8 dan nomor 9 karena antara objek Penggugat dengan objek TURUT TERGUGAT tidaklah berhubungan karena Penggugat salah objek. Penggugat masih memaksakan bahwa Objek atas SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



- dengan nomor urut 137 bukanlah berdiri diatas objek TURUT TERGUGAT melainkan ada di bagian yang lain dan Penggugat saat ini telah menguasai objek tersebut akan tetapi mengapa Penggugat masih memaksakan ingin menguasai objek TURUT TERGUGAT padahal Penggugat telah mendapatkan bagiannya pada persil yang lainnya sehingga menurut kami Penggugat terlalu tamak dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena sudah menguasai objeknya tapi masih berusaha untuk mengambil objek orang lain bahkan objek yang sudah timbul Sertipikat di atas tanah tersebut;
2. Bahwa benar kami telah melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli dengan TERGUGAT II dan kami telah memberikan kuasa menjual kepada TERGUGAT II lalu TERGUGAT II telah melakukan pelepasan hak kepada TERGUGAT I. Menurut kami itu hal yang sangat wajar karena TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT telah melakukan jual beli dan pelepasan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
  3. Bahwa kami menolak dengan tegas uraian posita nomor 13 yang mana Penggugat menjelaskan SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 merupakan objek yang sama dengan milik TURUT TERGUGAT I. Kami kembali mengingatkan kepada Penggugat untuk teliti dan cermat dalam menyusun Gugatan karena pada uraian gugatan Penggugat halaman 2 terkait para pihak hanya ada 1 (satu) TURUT TERGUGAT sehingga tidak perlu ada istilah TURUT TERGUGAT I karena TURUT TERGUGAT memang hanyalah 1 (satu) orang. Kami menolak uraian posita Penggugat pada nomor 13 karena SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 berbeda objek dengan milik TURUT TERGUGAT dan PENGGUGAT telah menguasai objek tersebut dan kami akan membuktikan pada pembuktian bahwa objek Penggugat dan Objek TURUT TERGUGAT adalah objek yang berbeda. Salah satu perbedaan yang nampak adalah luas objek milik Penggugat dan milik TURUT TERGUGAT. Bahwa berdasarkan SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 luasnya adalah 5.320 m2 sedangkan luas milik TURUT TERGUGAT adalah 5.360 m2 sehingga nampak adanya perbedaan lokasi antara objek Penggugat dan objek Turut Tergugat ;
  4. Bahwa kami dengan tegas menolak uraian posita pada gugatan Penggugat nomor 21 sampai pada nomor 41 dengan bantahan kami sebagai berikut:
    - a. Bahwa segala proses jual beli yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga peralihan hak dari TURUT TERGUGAT kepada



- TERGUGAT II adalah sah secara hukum dan peralihan dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I juga telah mengikuti prosedur hukum sehingga peralihan tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
- b. Bahwa segala proses hukum terkait terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 413/Keboananom atas nama TURUT TERGUGAT telah dilakukan sebagaimana prosedur yang termuat pada PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apabila Penggugat merasa prosedur pendaftaran tanah atas objek tersebut cacat hukum seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji terkait keabsahan prosedur pendaftaran tanah atas objek in casu;
- c. Bahwa objek yang dipermasalahkan Penggugat sebagaimana termuat dalam SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 adalah objek yang berbeda dengan milik TURUT TERGUGAT. Penggugat telah mendapatkan objek sebagaimana termuat dalam SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 dan saat ini Penggugat sudah menguasai objek tersebut, kami mengingatkan kepada Penggugat untuk tidak tamak / serakah karena ingin merebut tanah milik orang lain padahal sudah menguasai haknya sendiri;
- d. Bahwa kami menolak dengan tegas terkait uraian Penggugat yang menyatakan kami telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut kami Penggugat tidak memahami seharusnya TURUT TERGUGAT bukanlah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum melainkan pihak yang tidak bersalah akan tetapi dimasukkan dalam gugatan guna kelengkapan berkas sehingga dengan uraian posita Penggugat yang menyatakan kami telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sudah sangat keliru dan tidak cermat sehingga gugatan Penggugat patutlah DITOLAK dan DIKESAMPINGKAN;
5. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan pembelian tanah dengan tidak melawan hukum, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Gedangan, Desa Keboananom tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 atas nama Tergugat I adalah sah secara hukum, maka patut dan selayaknya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;
6. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan upaya hukum pidana dengan uraian sebagai berikut:

a. Nomor Perkara: 162/G/2016/PTUN.SBY yang diputus tanggal 27 April 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.745.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 133/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 29 Agustus 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 162/G/2016/PTUN.SBY yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus dengan putusan Nomor 66 K/TUN/2018 tertanggal 15 Februari 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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

- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);
- b. Nomor Nomor Perkara: 47/G/2017/PTUN.SBY yang diputus tanggal 26 Oktober 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Para Tergugat II Intervensi-2 tentang Gugatan Penggugat Kadaluaarsa;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 2.819.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan diatas, Penggugat mengajukan Banding. Atas permohonan Banding Penggugat, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 22/B/2017/PT.TUN SBY tertanggal 15 Maret 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 47/G/2017/PTUN.SBY tanggal 26 Oktober 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Bahwa pada tingkat Kasasi atas permohonan Penggugat, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus dengan putusan Nomor 492 K/TUN/2018 tertanggal 19 September 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SULIATI;

Halaman 44 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);
- c. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/745/V/2015/UM/JATIM tanggal 04 Mei 2015 atas nama Pelapor AHMAD FATHONI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/114/VI/2016/Ditreskrimum tanggal 17 Juni 2017 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/220-A/VI/2016/Ditreskrimum Tertanggal 17 Juni 2016 karena tidak cukup bukti;
- d. Upaya Hukum pidana dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/310/III/2017/UM/JATIM tanggal 10 Maret 2017 atas nama Pelapor SULIATI di Polda Jawa Timur. Terhadap Laporan Polisi tersebut telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP-3) sebagaimana tertuang dalam Surat Ketetapan Nomor: Sp.Tap/67/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum tanggal 26 Maret 2019 Tentang "PENGHENTIAN PENYIDIKAN" Surat Perintah Penghentian Penyidikan: SPPP/145-A/III/RES.1.9./2019/Ditreskrimum Tertanggal 26 Maret 2019 karena tidak cukup bukti;
- 7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat telah melakukan upaya hukum baik secara administratif maupun upaya hukum pidana akan tetapi upaya tersebut gagal karena Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah dalam perkara a quo sehingga gugatan yang diajukan Penggugat saat ini cenderung mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan untuk Ditolak untuk seluruhnya. Bahwa dengan adanya gugatan di PTUN sebanyak 2 (dua) kali dan tahap tersebut dilalui hingga upaya hukum kasasi maka sudah final dan membuktikan tidak ada cacat hukum terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Desa Keboananom, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tanggal 06 Juli 2011, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00010/12101612/2011 tanggal 11 Mei 2011 sehingga seharusnya gugatan Penggugat patut ditolak;
- 8. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini adalah objek yang salah karena lokasi objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 bukanlah terletak pada tanah Tergugat I melainkan terletak pada persil yang lainnya dan Penggugat

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda

#### 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)



telah menguasai objek tersebut akan tetapi Penggugat tetap mengajukan gugatan atas objek Tergugat I secara berulang-ulang mulai dari di Pengadilan Tata Usaha Negara 2 (dua) kali gugatan dan saat ini mengajukan di Pengadilan Negeri. Menurut kami Penggugat terlalu tamak karena Penggugat sudah menguasai objek sebagaimana SK.GUB No: I/Agr/34/XI/HM/01.G/71 dengan nomor urut 137 tapi masih ingin menguasai objek lain yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik saat ini sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim untuk lebih cermat dalam memeriksa perkara ini karena objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah salah lokasi dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

**PERMOHONAN:**

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum yang telah diuraikan oleh TURUT TERGUGAT sebagaimana diatas, bersama ini TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

**Dalam Pokok Perkara/Konvensi:**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat tidak mengajukan replik dan selanjutnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat tidak pula mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Sidoarjo No. 339/Pdt.P/2013/PA Sda , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-1;



2. Fotokopi SK Gubenur Propinsi Jawa Timur Tanggal 15 April 1971, selanjutnya diberi tanda .....bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keputusan Panitia Landeform Daerah Kabupaten Sidoarjo selanjutnya diberi tanda .....bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Akta Jual Beli dari Notaris Sujayanto, SH M Kn No. 481/2005 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/89/404.7.4.15/2014 selanjutnya diberi tanda .....bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Notulen BPN Sidoarjo No. 3475/35-15-100/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Notulen BPN Sidoarjo No. 23/35-15-100/I/2015 tanggal 5 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda .....bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Daftar Bukti Tergugat dalam Perkara di PTUN No. 47/G/2017/PTUN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen dari BPN Sidoarjo No. Berkas permohonan 55798/2014 tanggal 22 Juli 2014 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Bukti Pembayaran Pengukuran dan Pemtaan Kadastral dari BPN Sidoarjo tanggal 22 Juli 2014 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Pengukuran Kepada BPN Sidoarjo , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan akan dilaksanakan Penetapan Bidang Batas tanggal 24 Juli 2014 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P.13;
14. Fotokopi Surat Kwitansi Pembelian Tanah Persil 3 Luas 0,5136 Ha tanggal 1970 , selanjutnya diberi tanda .....bukti P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 413, selanjutnya diberi tanda .....bukti P-15;
16. Fotokopi SK Gubenur Kepala Daerah Djawa Timur Tanggal 15 April 1971, selanjutnya diberi tanda .....bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Tanggal 16 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda .....bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Keterangan Isbat Nikah No. KK.13.15.17/PW.01/348/2013 tanggal 08 November 2013 selanjutnya diberi tanda .....bukti P-18;



Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-18 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya namun hanya berupa Foto copy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, dipersidangan

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 54 atas nama PT Gota Mulya, selanjutnya diberi tanda.....bukti T.1-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan PTUN No. 162/Pdt.G/2016/PTUN SBY tertanggal 27 April 2017 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan PT TUN No. 133/B/2017/PT TUN SBY tertanggal 29 Agustus 2017 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung R.I No. 66K/TUN/2018 tertanggal 15 Pebruari 2018 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan PTUN No. 47/Pdt.G/2017/PTUN Sby tertanggal 26 Oktober 2017 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 492K/TUN/2018 tertanggal 19 September 2018 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kepaniteraan No. 47/G/2017/PTUN Sby tertanggal 23 November 2018 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TI-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.1-1 sampai dengan T.1-7 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan pasal 1888 KUHPerdara dan pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, kecuali untuk bukti bertanda TI-4 dan TI-7 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Notaris No. 13 tanggal 5 Agustus 2004 dari Notaris PPAT Sujayanto, SH MM , selanjutnya diberi tanda .....bukti TII-1;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Notaris No. 14 tanggal 5 Agustus 2004 dari Notaris PPAT Sujayanto, SH MM, selanjutnya diberi tanda .....bukti TII-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 481/2005 di Hadapan Notaris Sujayanto SH MM , selanjutnya diberi tanda .....bukti TII-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 413 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TII-4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya secukupnya namun hanya berupa Foto copy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, dipersidangan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kwitansi tertanggal 3 Juli 1970 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TT-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/18/404.7.4.15/2015, selanjutnya diberi tanda .....bukti TT-2;
3. Fotokopi Surat Penghentian Penyidikan Nomor : SP.Tap/114/VI/2016/Ditreskrimum Polda Jatim tertanggal 17 Juni 2016 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TT-3;
4. Fotokopi Surat Kutipan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo No. : 3-LR.35.10 Tahun 2005 tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Redistribusi Tanah Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah , selanjutnya diberi tanda .....bukti TT-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 413 , selanjutnya diberi tanda .....bukti TT-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-5 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan pasal 1888 KUHPerdara dan pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, kecuali untuk bukti bertanda TIII-3, TIII-4 dan TIII-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada persidangan tanggal 15 Mei 2023 dengan hasil sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut III telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 7 Juni 2023 secara E Court ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan penggugat adalah seperti terurai tersebut diatas.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban tergugat I, tergugat II, dan turut tergugat (para tergugat) mengajukan eksepsi/tangkisan terhadap gugatan A quo, maka majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan alasan eksepsi yang dikemukakan tersebut.

#### **Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat I, tergugat II, dan turut tergugat isi dan alasan eksepsinya sama yang disebabkan menggunakan satu (1) law office, maka majelis akan mengulas tidak satu persatu melainkan secara bersama. Yang mana inti alasan dari eksepsinya adalah :

1. Gugatan penggugat kurang pihak, oleh karena BPN tidak digugat yang menerbitkan sertifikat hak milik No.413/desa keboananom kabupaten sidoarjo atas nama turut tergugat (Zainal Arif Fakhruddin) dimana tergugat I/II membeli tanah tersebut. Selain itu mengapa notaris PPAT Surjayanto, S.H,M.H. yang menerbitkan akta jual beli No.481/2005 tanggal 12 Desember 2005 tidak pula digugat.
2. Gugatan penggugat kabur dengan alasannya :
  - a. Dasar gugatan tidak jelas karena penggugat menguasai obyek sengketa didasarkan sertifikat maka tidak ada kesalahan.



- b. Petitum tidak jelas, bagaimana mengosongkan obyek sengketa apabila sertifikatnya tidak dibatalkan.
- c. Posita tidak relevan, karena ada menyebutkan turut tergugat II padahal pada gugatan tidak ada pihak yang menjadi turut tergugat II (BPN Sidoarjo).
- d. Kesalahan menempatkan pihak yaitu turut tergugat seharusnya menjadi tergugat.

Menimbang, bahwa dengan alasan-alasan eksepsi tersebut diatas, mohon agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa apakah alasan eksepsi itu benar atau salah atau beralasan hukum atau tidak, untuk itu majelis pertimbangan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa setelah majelis teliti, mengkaji isi alasan eksepsi diatas dikaitkan dengan kontruksi gugatan maupun bukti-bukti surat yang diajukan maka dalam kajian alasan eksepsi yang dikemukakan oleh para tergugat sama sekali bukan ranah dari lingkup eksepsi yang diwajibkan untuk menilai alasan eksepsi tersebut. Oleh karena Lembaga eksepsi dalam hukum acara perdata hanya terbatas pada alasan kewenangan pengadilan negeri dalam memeriksa suatu perkara baik yang sifatnya absolut maupun relative. Oleh karena alasan tentang kewenangan pengadilan tidak menjadi topik dalam alasan eksepsi yang dikemukakan, maka majelis hakim memandang eksepsi yang diajukan bukan bersifat eksepsional dan harus segera diputuskan. Dengan demikian apa yang dikemukakan diatas adalah hal-hal atau materi sengketa yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara A quo karena wajib dibuktikan dengan suatu pembuktian. Untuk itu alasan eksepsi ini akan di pertimbangkan Bersama-sama dengan pokok perkara a quo .

#### **Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah mendalilkan tanah milik penggugat yang didasarkan atas hak SK Gubernur No.I/Agr/34/XI/HM/01.5/71 atas nama alm. B.Dewi dengan nomor urut SK 137 seluas ±5320m2 di blok Kedondong tanah utara, dikuasai atau diserobot oleh tergugat I (para tergugat) sehingga penggugat mengalami kerugian dan lain-lain. Oleh karena itu mohon agar para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan minta ganti kerugian serta mengosongkan objek sengketa dan lain-lain.



Menimbang, bahwa dalil utama tentang perbuatan melawan hukum penggugat diatas, dibantah oleh para tergugat yang menerangkan obyek sengketa tersebut tergugat I beli dari turut tergugat berdasarkan sertifikat hak milik No.413/Desa Keboananom Kabupaten Sidoarjo, dengan dasar jual beli No.481/2005 dihadapan notaris PPAT Sujayanto,S.H,M.H. oleh karena itu tidak ada perbuatan melanggar hukum karena beli secara sah.

Menimbang, bahwa oleh karena para tergugat membantah dalil tersebut maka sudah sepatutnya penggugat untuk membuktikan dalil dalil yang dikemukakan.

Menimbang, bahwa sebelum menguraikan pertimbangan petitum yang dimohonkan, majelis akan terlebih dulu menilai alasan eksepsi para tergugat tersebut diatas karena berkaitan dengan pokok perkara A quo baik yang bersifat formal maupun materiil.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan bukti-bukti surat dari kedua belah pihak nyata dan jelas gugatan ini berkontruksi tentang perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan tanah miliknya telah dikuasai dan diserobot oleh tergugat I dasar kepemilikannya SK Gubernur tersebut diatas. Sedangkan dalil penggugat tersebut dibantah tegas bahwa tergugat I menguasai objek sengketa karena beli dari turut tergugat berdasarkan sertifikat hak milik No.431 dan melalui proses jual beli No.481/2005 yang dibuat oleh notaris PPAT Sujayanto,S.H,M.H.

Menimbang, bahwa dengan adanya dua dasar hak kepemilikan terhadap obyek sengketa yaitu SK Gubenur dan sertifikat hak milik No.431 serta proses peralihan obyek sengketa melalui notaris PPAT Sujayanto,S.H,M.H. maka dapat dipastikan syarat formal suatu gugatan yang benar dan tepat haruslah mengikutsertakan pihak-pihak yang memproduksi maupun yang mengalihkan obyek sengketa tersebut dijadikan sebagai pihak dalam perkara A quo yaitu sebagai tergugat atau setidaknya sebagai turut tergugat. Agar dapat mempertanggungjawabkan secara hukum. Bagaimana obyek sengketa yang sama dimiliki oleh dua subyek hukum yang berbeda bisa terjadi ? Bagaimana proses peralihan yang dilakukan oleh pihak BPN dan Notaris PPAT tersebut ? Padahal dua subyek hukum ini harus ikut bertanggungjawab. Namun dalam gugatan penggugat pihak -pihak tersebut tidak dijadikan pihak.



Menimbang, bahwa ternyata BPN Kabupaten Sidoarjo dan notaris PPAT Sujayanto, S.H., M.H. dalam perkara A quo sama sekali tidak menjadi pihak dalam sengketa ini. Oleh karena itu, majelis pandang sebagai kurang pihak yang dijadikan subjek gugatan. Kecuali masing-masing pihak tidak punya dasar hak untuk menguasai obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 15 Mei 2023 yang mana hasil penggambarannya dan keterangannya telah dicantumkan dalam berita acara perkara A quo, menjelaskan atau menerangkan secara hukum obyek sengketa diantara mereka sama lokasi, batas-batas dan keadaan hukumnya sekarang.

Menimbang, bahwa ternyata keadaan hukum dilokasi, obyek sengketa telah dibangun rumah atau tempat tinggal permanen yang jumlahnya sangat banyak melebihi 10 rumah. Ada yang dipakai untuk usaha bisnis dan didiami/rumah. Sedangkan dari salah satu pemilik dan atau yang menempati atau yang menguasai lokasi atau rumah tersebut sama sekali tidak ada yang digugat sebagai pihak tergugat. Bagaimana kesempurnaan gugatan tersebut secara formal bilamana orang-orang/subyek-subyek hukum lainnya yang ada dilokasi obyek sengketa tidak digugat. Tentu akan menimbulkan sengketa baru lagi. Oleh karena itu gugatan ini tergolong tidak sempurna dari segi formal berkaitan dengan subyek gugatan.

Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing pihak antara penggugat dan para tergugat mengklaim memiliki alas hak yang benar/sah, obyek sengketa sama sesuai PS diatas, maka terhadap sengketa ini sebenarnya secara materil tidak tepat menggunakan kontruksi gugatan perbuatan melawan hukum seperti yang disusun dalam gugatan pihak penggugat. Seharusnya gugatan penggugat didasarkan pada dasar gugatan kepemilikan terhadap obyek sengketa. Agar jelas secara hukum siapa pemilik sebenarnya obyek sengketa tidak mendua seperti sekarang. Mengapa demikian secara logika hukumnya :

1. Masing-masing pihak memiliki alas hak atas penguasaan tanah/obyek sengketa. Penggugat memakai dasar SK Gubernur No.I/Agr/34/XI/H.M/01.5/71 sedangkan para tergugat pakai dasar hak menguasai SHM No.341, yang kedua-duanya belum diuji kebenarannya dan masih berlaku serta belum dibatalkan satu sama lain oleh yang berwenang.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bila gugatan melawan hukum yang dipakai dasar gugatan, maka si penggugat sudah sah dan jelas sebagai pemegang hak subyektif dari kebendaan tersebut (satu-satunya pemegang hak yang sah). Sedangkan penggugat secara hukum dilokasi/obyek sengketa yang sama sesuai dengan PS masing-masing punya alas hak yang belum diuji kebenarannya.
3. Bagaimana membebaskan ganti rugi kepada para tergugat apabila alas haknya belum jelas. Apalagi di lokasi obyek sengketa masih banyak subyek-subyek hukum yang menguasai dan menempati yang tidak dibebani sehingga tidak adil dan tepat gugatan penggugat A quo.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas dikaitkan dengan dasar gugatan, bukti surat para pihak, maka majelis berpendapat dengan suatu kesimpulan bahwa gugatan penggugat secara formal dan materiil tidak sempurna/kabur. Oleh karena itu alasan eksepsi para tergugat, dapat diterima karena beralasan hukum dikaitkan dengan pokok perkara A quo.

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang dimohonkan penggugat, oleh karena gugatannya tidak sempurna/kabur maka petitum/tuntutan tersebut tidak lagi dipertimbangkan satu persatu.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kabur/tidak sempurna maka penggugat harus dibebani biaya perkara yang timbul yang mana besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan pasal 1365 BW, 570 BW dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

## MENGADILI

### Dalam eksepsi

- Menerima alasan eksepsi para tergugat

### Dalam pokok perkara

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.564.000,- (dua juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari RABU tanggal 14 JUNI 2023 oleh kami, Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Muhammad, S.H. MH, dan Leba Max Nandoko Rohi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda tanggal 18 Januari 2023, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 21 JUNI 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dendi Prasetyo, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat dalam sistem Informasi Pengadilan

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

MUHAMMAD, S.H. MH.

DEWA PUTU YUSMAI H, S.H. MHum

LEBA MAX NANDOKO ROHI, S.H

Panitera Pengganti

DENDI PRASETIJO, S.H.

## Biaya – biaya :

Panggilan	Rp 1.248.000 .
Biaya pendaftaran	Rp 30.000
Biaya Proses/ATK	Rp 100.000
Biaya sumpah	Rp.
PNBP	Rp. 50.000
Biaya PS	Rp. 1.116.000
Meterai	Rp. 10.000
<u>Redaksi</u>	<u>Rp. 10.000</u>
Jumlah	Rp. 2.564.000,- (dua juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Halaman 55 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sda