



P U T U S A N

No. 2267 K /Pdt / 2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MCM. HARTATI, bertempat tinggal di Jalan Mayjend. Panjaitan No.21, Malang ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat I Intervensi/Pembanding juga Terbanding ;

m e l a w a n :

1. YAYASAN KESEJAHTERAAN ISLAM GONDANGLEGI, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Raya No.29 Gondanglegi dan/atau di Jalan Raya Sukosari No.39 Desa Sukosari, Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang ;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG, berkedudukan di Jalan Kawi No.10 F, MALANG ;
3. PEMERINTAH Cq. KEPALA DESA GONDANG LEGI WETAN ;
4. PEMERINTAH KABUPATEN MALANG Cq. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN GONDANGLEGI di KECAMATAN GONDANGLEGI KABUPATEN MALANG ;
5. GUNAWAN HASIBUAN, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman No.2 C Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang ;
6. H. MUNIF FAKIH, bertempat tinggal di Jalan Kauman No.10 Desa Gondanglegi Kulon, Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang ;
7. ISROTUL JAMILAH, bertempat tinggal di Jalan Murcoyo I/28 Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang ;

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. H. ABDUL MADJID, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo No.11
Desa Gondanglegi Kulon, Kecamatan Gondanglegi Kabupaten
Malang ;
9. Hj. MARIA ULFA, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo No.11
Desa Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
10. JEFRI IRAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kidul Pasar Desa
Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
11. WAHYUDIANTO, bertempat tinggal di Jalan Murcoyo No.4
RT.19 RW.05 Desa Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
12. DEWI FADILLAH, bertempat tinggal di Desa Clomprit Wetan
dan/atau Jalan Panglima Sudirman No.2 C Kecamatan
Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
13. FARIS DIAN MUSTOFA, bertempat tinggal di Desa Clomprit
Wetan dan/atau Jalan Panglima Sudirman No.2 C Kecamatan
Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
14. ACHMAD, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Raya III/52
Gondanglegi, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
15. ADE MULYONO, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman
No.2 C Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
16. YULI WULANDARI, bertempat tinggal di Jalan Murcoyo No.4
RT.19 RW.08 Desa Gondanglegi, Kabupaten Malang ;
17. DR. HANIFA ANDRIANI, bertempat tinggal di Jalan Karang
Asem/Dukuh Karang Asem Desa Gondanglegi Wetan, Kabupa-
ten Malang ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I s/d XVII/Ter-
gugat II s/d XVIII Intervensi/Terbanding ;

M e l a w a n :

ACHMAD GOZALI bin H. RIFAL AL SIDIK, bertempat tinggal di
Jalan Gajah Mada No.153 Kecamatan Gondanglegi Kabupaten
Malang ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/Terbanding juga
Pembanding ;

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Tergugat I Intervensi telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai Tergugat I s/d XVII/Tergugat II s/d Tergugat XVIII Intervensi dan Penggugat Intervensi di muka persidangan Pengadilan Negeri Kepanjen pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa semasa hidupnya Ny. Tini (Ibu Penggugat) mempunyai harta kekayaan berupa tanah hak milik, bekas tanah hak eigendom verponding No.3621 Sertifikat Hak Milik No.1/1962 Gondanglegi Kulon, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, luas 5000 m2, surat ukur tanggal 22 Agustus 1916 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tingkat dan gudang dengan luas bangunan kurang lebih 1500 m2 ;

Bahwa sepeninggal Ny. Tini pada tahun 1969 tanah dan bangunan tersebut di atas secara otomatis turun kepada ahli waris, yaitu Penggugat, karena kesibukan Penggugat tanah dan bangunan tersebut kurang terurus, namun pembayaran pajaknya tetap Penggugat bayar ;

Bahwa pada tahun 1988 muncullah oknum-oknum yang menggunakan kedok Yayasan dengan nama Yayasan Kesejahteraan Islam (YKI) Gondanglegi yakni Tergugat I, sebagai alat untuk menguasai tanah milik Penggugat demi kepentingan pribadinya dan dengan cara melawan hukum kemudian Tergugat I membongkar secara paksa bangunan rumah tingkat dan gudang milik Penggugat selanjutnya menguasai dan mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah tersebut;

Bahwa merasa tidak ada yang berani menegur, kemudian Tergugat I pada tahun 1994 dengan modal Surat Keterangan dari Tergugat III tertanggal 20 Mei 1994 No.345.23/V/94 yang diketahui Tergugat IV berisi bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara, Tergugat I mengajukan permohonan hak kepada Tergugat II ;

Bahwa tanpa melakukan pengecekan dan penelitian lebih dahulu apakah tanah yang menjadi hak Penggugat tersebut telah didaftarkan kepemilikan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang atau tidak, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan tanggal 4 Juni 1996 No.375/HGB/BPN/96 tentang pemberian HGB kepada Tergugat I. Selanjutnya Tergugat II pada tanggal 26

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1996 menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.11/Desa Gondanglegi Wetan, GS tanggal 12 September 1996 No.6613 dengan luas 4550 m2 atas nama Tergugat I/Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi ;

Bahwa setelah mendapat Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tanggal 10 Januari 2001 Tergugat I menjual sebagian dari tanah milik Penggugat tersebut seluas 1.373 m2 kepada Tergugat V dihadapan Prima Cipta Budi Santosa, S.H. Notaris/PPAT di Singosari, Kabupaten Malang dengan akta No.3/Gd Legi/I/2001. Dan selanjutnya oleh Tergugat V didaftarkan kepada Tergugat II menjadi atas nama Tergugat V dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.15. Sedangkan selebihnya, seluas 3.186 m2 tetap ter-daftar atas nama Tergugat I dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 ;

Bahwa oleh Tergugat V, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.15 tersebut di pecah-pecah menjadi 6 (enam) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.17, 18, 19, 20, 21 dan 22 selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dialihkan haknya kepada Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan Tergugat XVII serta dipecah lagi oleh Tergugat V menjadi 21 Sertifikat Hak Guna Bangunan dan 4 Sertifikat Hak Milik, seperti yang diuraikan dalam surat gugatan ;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik Penggugat dan membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya dan mendirikan bangunan baru di atasnya, selanjutnya mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan tanpa melakukan pengecekan lebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat II (Kades Gondanglegi Wetan) yang telah memberikan Surat Keterangan yang tidak benar mengenai status tanah hak milik No.1/Desa Gondanglegi tertanggal 20 Mei 1994 No.345/23/V/94 yang dikuatkan oleh Tergugat IV (Camat Gondanglegi) adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Karena itu, Surat Keterangan Tergugat III yang dikuatkan oleh Tergugat IV tersebut adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;

Bahwa demikian juga Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanpa melakukan pengecekan dan penelitian terlebih dahulu tertanggal 4 Juni 1996 No.375/HGB/BPN/96 mengenai pemberian Hak

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004

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)



Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat I harus dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum, karena sangat bertentangan dengan peraturan hukum, yaitu menerbitkan hak terhadap tanah yang telah terdaftar kepemilikannya atas nama orang lain (Penggugat) ;

Bahwa sebagai konsekwensi dari tidak sah dan/atau batalnya Surat Keterangan Badan Pertanahan Nasional tertanggal 4 Juni 1996 No.375/HGB/BPN/96 tersebut, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan, GS tanggal 12 September 1996 No.6613 atas nama Tergugat I, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 dengan luas 3.186 m² harus dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku. Dan perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan, GS tanggal 12 September 1996 No.6613 di atas, telah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku, maka semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I termasuk menjual sebagian tanah tersebut seluas 1.373 m² kepada Tergugat V dihadapan Prima Cipta Budi Santosa, S.H. Notaris/PPAT di Singosari, Kabupaten Malang yang dituangkan dalam akta No.3/Gd Legi/1/2001 adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;

Bahwa karena perolehan hak Tergugat V atas tanah seluas 1.373 m² adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V termasuk mendaftarkan tanah tersebut kepada Tergugat II menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.15 yang kemudian dipecah-pecah lagi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.17, 18, 19, 20, 21 dan 22 adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum, dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku ;

Bahwa demikian juga perbuatan Tergugat V yang mendirikan bangunan ruko (rumah toko) di atasnya serta menjualnya kepada Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan Tergugat XVII adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa selanjutnya Tergugat I, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XVII atau siapa saja yang mendapat hak darinya, harus dihukum untuk mengosongkan dan/atau membongkar seluruh bangunan yang mereka dirikan secara melawan hukum ter-



sebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan secara baik-baik ;

Bahwa disamping itu, Tergugat I harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena telah membongkar secara paksa dan melawan hukum rumah tingkat dan bangunan gudang milik Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika ;

Bahwa agar Tergugat I, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan Tergugat XVII tidak menunda-nunda putusan perkara ini nantinya, maka para Tergugat tersebut harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatannya dalam menjalankan putusan ini ;

Bahwa karena bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti autentik yang tidak perlu lagi diragukan kebenarannya, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kepanjen menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kepanjen supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya ahli waris sah dari mending Ny. Tini, istri Isman ;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1/Desa Gondanglegi Kulon, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, surat ukur tanggal 22 Agustus 1916 No.8082, luas 5000 m2 atas nama Ny. Tini, istri Isman adalah masih tetap berlaku dan sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya ahli waris yang sah dari mending Ny. Tini, istri Isman, yang berhak mewarisi harta peninggalannya yang berupa tanah hak milik No.1/Desa Gondanglegi tersebut di atas ;
5. Menyatakan tindakan Tergugat I yang telah menguasai dan membongkar secara paksa bangunan rumah dan gudang yang berada di atas tanah Hak Milik No.1/Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan mendirikan bangunan-bangunan baru di atasnya adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;

6. Menyatakan perbuatan/upaya Tergugat I yang telah mendaftarkan tanah Hak Milik No.1/Desa Gondanglegi Kulon, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang atas nama Ny. Tini, yang menjadi hak Penggugat tersebut sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang telah memberikan Surat Keterangan yang tidak benar No.345/23/V/94 tentang status tanah yang menjadi hak Penggugat tersebut tanpa melakukan penelitian/pengecekan lebih dahulu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah menyetujui dan menguatkan Surat Keterangan yang diberikan oleh Tergugat III tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum ;
9. Menyatakan surat keterangan dari Tergugat III tanggal 20 Mei 1994 No.345/23/V/94 yang dikuatkan oleh Tergugat IV tersebut adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;
10. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Juni 1996 No.375/HGB/BPN/1996 yang memberikan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Gambar Situasi tanggal 12 September 1996 No.6613 yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.16 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum ;
12. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Gambar Situasi tanggal 12 September 1996 No.6613, luas 4.550 m² yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 dengan luas 3.186 m² yang diterbitkan oleh Tergugat II atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku ;

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004

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)



13. Menyatakan semua perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I atas tanah Hak Milik No.1/Desa Gondanglegi Kulon, yang menjadi hak Penggugat tersebut, termasuk menjual/mengalihkan hak sebagian tanahnya seluas 1.373 m2 kepada Tergugat V dihadapan Prima Cipta Budi Santosa, S.H. Notaris/PPAT di Singosari, Kabupaten Malang yang dituangkan dalam akta No.3/GD.Legi/1/2001 adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;
14. Menyatakan semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V baik yang berupa pendirian bangunan Ruko (rumah toko), peralihan hak maupun pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunannya atas tanah seluas 1.373 m2 kepada Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, XV, XVI dan Tergugat XVII adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;
15. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.15 yang selanjutnya dipecah-pecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.17, 18, 19, 20, 21 dan No.22 dan dipecah-pecah lagi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 dan 26 atas nama Tergugat VI, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.24, 25, 26 dan 27 atas nama Tergugat VII, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.28 atas nama Tergugat VIII, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.29 dan No.30 atas nama Tergugat IX, Sertifikat Hak Milik No.246 atas nama Tergugat X, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32, 33, 34 dan No.35 atas nama Tergugat XI, Sertifikat Hak Milik No.247 atas nama Tergugat XII, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atas nama Tergugat XIII, Sertifikat Hak Milik No.248 dan No.40 atas nama Tergugat XIV, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.41, 42, 43 dan No.44 atas nama Tergugat XVI, Sertifikat Hak Milik No.249 atas nama Tergugat XVII, atau sertifikat-sertifikat hak guna bangunan dan hak milik atas nama siapapun yang berasal/pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Desa Gondanglegi Wetan atas nama Penggugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku ;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII atau siapa saja yang mendapat hak darinya, untuk mengosongkan atau membongkar seluruh bangunan yang mereka dirikan secara melawan hukum di atas tanah Hak Milik No.1/Desa Gondanglegi



Kulon, yang menjadi hak Penggugat tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan secara baik-baik ;

17. Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali seluruh Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku tersebut di atas, dalam waktu delapan hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

18. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat karena telah membongkar secara paksa dan melawan hukum rumah tingkat dan bangunan gudang milik Penggugat di atas sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika ;

19. Menghukum Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam menjalankan putusan ini ;

20. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi ;

21. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

A t a u :

Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang memberikan putusan lain yang adil menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan Tergugat I, Tergugat III s/d XVII mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

EKSEPSI Tergugat II :

Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuiinya ;

Bahwa perbuatan Kepala Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertifikat merupakan produk Tata Usaha Negara sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang memeriksa perkara ini ;

EKSEPSI Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat XVII :



1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dari sebab gugatan ditujukan secara salah terhadap obyek sengketanya. Kalau dalam gugatan Penggugat mendasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1/1962 atas nama Tini istri Isman terletak di Desa Gondanglegi Kulon sebagai dasar gugatannya, sedangkan obyek yang saat ini dikuasai oleh para Tergugat bukanlah tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik tersebut namun tanah tersebut sebagaimana terurai dan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/1996 yang terletak di Desa Gondanglegi Wetan. Bahwa dengan adanya salah obyek tersebut gugatan Penggugat menyalahi aturan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yakni gugatan harus mengandung asas jelas dan tegas. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Bahwa gugatan Penggugat juga mengandung cacat formil sebab gugatan Penggugat kurang pihak. Kalau Penggugat mempersoalkan keabsahan akta No.3/Gondanglegi/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Prima Cipta Budi Santosa, S.H. Notaris/PPAT di Singosari Kabupaten Malang adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya Penggugat menarik seluruh pihak yang terkait dengan akta tersebut menjadi Tergugat dalam hal ini Prima Cipta Budi Santosa, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengeluarkan akta tanah tersebut harus ditarik sebagai Tergugat. Maka dengan tidak ditariknya Prima Cipta Budi Santosa, S.H. sebagai Tergugat menjadikan gugatan Penggugat tidak sempurna dan cacat formil oleh karena itu mohon dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa Penggugat adalah tidak berkualitas sebagai Penggugat, karena dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara rinci dan kronologis kedudukan keahliwarisan Penggugat terhadap Tini istri Isman, oleh karena itu Penggugat adalah tidak berwenang dan tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara ini ;

GUGATAN REKONVENSII Tergugat I, III s/d XVII :

Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi dalam gugatan konvensinya telah mempersoalkan tanah dalam SGM No.1/1962 yang diakui sebagai Hak Miliknya yang oleh karena tanah sebagaimana dimaksud oleh Tergugat dalam Rekonvensi tidak berkaitan dan tidak berhubungan dengan Penggugat dalam Rekonvensi maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan konvensi tersebut menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dalam Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dengan perincian seperti yang diuraikan dalam gugatan rekonvensi ;

Bahwa sudah sewajarnya Tergugat dalam Rekonvensi tidak berlaku ceroboh dan kurang hati-hati dalam melayangkan surat gugatnya ke Pengadilan Negeri Kepanjen sehingga karenanya Tergugat dalam Rekonvensi secara sadar dapat memperkirakan akibat dari gugatan konvensi tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa tindakan ceroboh dan kurang hati-hati dari Tergugat dalam Rekonvensi yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sebagai konsekuensi yuridisnya sudah wajar dan beralasan Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi dari Penggugat dalam Rekonvensi tersebut sepatutnya dan wajar bilamana terhadap barang-barang milik Tergugat dalam Rekonvensi berupa barang tetap maupun bergerak, mohon Pengadilan Negeri Kepanjen meletakkan sita jaminan atas harta tersebut ;

Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang tidak diragukan keabsahannya, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Kepanjen menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Kepanjen supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi para Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

III. Dalam Rekonvensi :

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Kepanjen atas harta milik Tergugat Rekonvensi baik yang berupa harta tetap maupun bergerak ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan ceroboh dan tidak hati-hati yang mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi baik materil maupun immateril sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika sejak putusan ini diucapkan ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
- Atau : apabila Pengadilan Negeri Kepanjen berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Penggugat Intervensi telah mengajukan gugatan Intervensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Intervensi adalah anak almarhum H. Rifai ;
- Bahwa semasa hidupnya H. Rifai pernah membeli obyek sengketa dari Tini istri Isman, kemudian meminjamkan obyek sengketa tersebut kepada Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi ;
- Bahwa oleh karena itu Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi tidak berhak mengalihkan obyek sengketa tersebut kepada siapapun juga ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat Intervensi mohon agar gugatan Intervensi ini dikabulkan seluruhnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 25/Pdt.G/2002/PN.Kpj tanggal 16 Juni 2003 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PERKARA POKOK :

DALAM KONVENSI

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan para Penggugat I, III sampai dengan XVII dalam Rekonvensi ;

DALAM PERKARA INTERVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat intervensi adalah ahli waris dari almarhum H. Rifai ;
- Menolak gugatan Penggugat intervensi untuk selebihnya ;

DALAM PERKARA POKOK dan PERKARA INTERVENSI

- Menghukum Penggugat atau Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.690.000,- (enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi/Pembanding juga Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 37/Pdt/2004/ PT.Sby tanggal 1 April 2004 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 12 Juli 2004 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/ Tergugat I Intervensi/Pembanding juga Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Juli 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 25/Pdt.G/2002/PN.KPJ yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Agustus 2004 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I s/d Tergugat XVII/Tergugat II s/d XVIII Intervensi/Terbanding yang pada tanggal 10 Agustus 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Intervensi/Pembanding juga Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 23 Agustus 2004 ;

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

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

1. Bahwa putusan Judex Facti tanpa pertimbangan yang cukup (onvoldoende gemotiveerd) telah begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang dianggap telah tepat dan benar, menjadi pertimbangan Judex Facti sendiri dalam mengadili perkara ini ;
2. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya, telah salah menerapkan hukum dengan menolak status ahli waris yang telah menggunakan minimal pembuktian, maka ia adalah anak angkat ;
Bahwa menurut hukum seorang anak (bayi) telah diserahkan oleh orang tua kandungnya dipelihara dan dibesarkan olehnya, disekolahkan dan dengan menggunakan nama orang yang menerimanya yang tertulis/disebut dalam akta-akta sekolahnya dan surat nikahnya (bukti P.1, P.1a, P.1b dan keterangan para saksi) maka ia adalah anak angkat ;
3. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum, sama sekali tidak mempertimbangkan bobot pembuktian yang sempurna dari Penggugat/ Pemohon Kasasi, untuk membuktikan tentang status kepemilikan terhadap obyek sengketa, Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan dua alat bukti surat autentik (copy sesuai aslinya, akta jual beli harta tetap yang dibuat dihadapan Notaris (bukti P.2) dan copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No.1/1962 atas nama Ny. Tini Isman) yang ditambah dengan copy SPPT tahun 1998 – 2002 (P.4, P.5 dan P.6) serta tiga orang saksi ;
4. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum, untuk membuktikan adanya peralihan hak atas obyek sengketa dari Ny. Tini kepada I.M.A “Petermas”, yang selanjutnya dihibahkan kepada Tergugat I, mengajukan bukti tertulis berupa copy Surat Pernyataan dan Perjanjian bawah tangan tanggal 12



Nopember 1960 (bukti T.la) yang tidak ada aslinya, tanpa didukung dengan kwitansi pembayaran serta lima orang saksi de auditu, yang tidak tahu sendiri ketika bukti T.la tersebut dibuat dan ditanda tangani ;

5. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum, Judex Facti menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1/1962 menjadi tidak berlaku, karena obyek sengketa berada di wilayah Desa Gondanglegi Wetan, sedangkan dalam Sertifikat Hak Milik No.1/1962 ditulis Gondanglegi Kulon, tetapi majelis Hakim tidak berani untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1/1962 tersebut adalah tidak sah, dengan alasan bukan kewenangannya ;
6. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum, menurut Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur mengenai kekuatan hak milik yang membedakan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah yang lain (termasuk HGB), yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” artinya paling kuat dan terpenuh ;

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

Mengenai alasan ke 1 :

Bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang dipandang tepat dan benar ;

Mengenai alasan ke 2 :

Bahwa alasan ini juga tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena dari berkas perkara a quo tidak ternyata bahwa Penggugat telah membuktikan diselenggarakannya selamatan pengangkatan anak serta adanya akta-akta sekolah (buku raport, ijasah dan lain-lain) sedangkan keterangan saksi-saksi tidak ada yang menerangkan bahwa Penggugat diangkat anak secara resmi (baik menurut adat maupun oleh Pengadilan Negeri) ;

Mengenai alasan ke 3 :



Bahwa alasan ini juga tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena sudah mempertimbangkan bahwa tanah sengketa memang semula adalah menjadi hak milik Ny. Tini, akan tetapi kemudian dijual kepada Petermas, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidakwenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Mengenai alasan ke 4 :

Bahwa alasan inipun tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena meskipun bukti yang diajukan adalah berupa foto copy akan tetapi kebenarannya didukung oleh keterangan saksi-saksi dibawah sumpah, yaitu : saksi Abdul Sukur, saksi Wachid Hadi, saksi P. Abas dan saksi A. Fatoni sedangkan saksi-saksi tersebut bukanlah saksi de auditu karena saksi-saksi tersebut yang mengerjakan, melihat dan mengalami peristiwa yang diterangkannya (lihat berita acara persidangan saksi-saksi tersebut). Terjadinya jual beli antara Ny. Tini dengan Petermas yang disaksikan adiknya telah terjadi kesepakatan dan penyerahan tanah sengketa ;

Mengenai alasan ke 5 :

Bahwa alasan ini juga tidak dapat dibenarkan, Judex Facti sudah dengan tepat mempertimbangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1/1962 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum karena telah terjadi jual beli dan letak tanah sengketa sudah berbeda yang semula Gondanglegi Kulon menjadi Gondanglegi Wetan ;

Mengenai alasan ke 6 :

Bahwa alasan inipun juga tidak dapat dibenarkan, Judex Facti telah mempertimbangkan dengan beralihnya kepemilikan tanah sengketa dan perubahan letak tanah sengketa maka Sertifikat Hak Milik No.1/1962 tidak mempunyai kekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sedangkan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan bukan Sertifikat Hak Milik dengan pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No.5/1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) menentukan hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik ;
- bahwa Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang No.5/1960 menentukan bahwa Pemerintah menetapkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya ;
- bahwa Pasal 1 Peraturan Pemerintah 38 Tahun 1963 menentukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah ;
- bahwa Petermas adalah perkumpulan atau kelompok para pemegang saham Indonesia yang tergabung dalam I.M.A (Indonesisch Maatschapij op Andelen), sehingga tidak termasuk ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah 38 Tahun 1963 tersebut di atas ;
- bahwa oleh karena tidak termasuk ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah 38 Tahun 1963 tersebut, maka Petermas tidak dapat memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik ;
- bahwa selanjutnya Petermas menghibahkan tanah sengketa kepada Yayasan Kesejahteraan Islam ;
- bahwa oleh karena Yayasan Kesejahteraan Islam ini merupakan Badan Hukum, maka tanah sengketa diberikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, bukan Sertifikat Hak Milik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : MCM. Hartati tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : MCM. HARTATI tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2006 oleh Gunanto Suryono, S.H. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mansur Kartayasa, S.H.,M.H. dan Artidjo Alkostar, S.H.,LL.M Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Setyawan Hartono, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

ttd./ H. Mansur Kartayasa, S.H.,M.H

ttd./ Gunanto Suryono, S.H.

ttd./ Artidjo Alkostar, S.H.,LL.M

Biaya – Biaya Kasasi :

Panitera Pengganti ;

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi..... Rp.493.000,-

ttd./ Setyawan Hartono, S.H.

Jumlah Rp.500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Muh. Daming Sunusi, S.H.,M.H.

NIP. : 040 030 169

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No. 2267 K/Pdt/ 2004

