



**PUTUSAN**

**NOMOR 24 /PDT/2018/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR , yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**TRI RISMAHARINI ,** Tempat / Tanggal Lahir Kediri, 20 Nopember 1961, Umur 54 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya, Pekerjaan / Jabatan Walikota Surabaya : dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada IRA TURSILOWATI, SH., MH., DKK. Pekerjaan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Oktober 2017 dengan No. Register 2786/HK/X/2017; Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** dalam **Konpensi / Tergugat dalam Rekompensi;**

**MELAWAN**

**1. SETIAWATI SOETANTO,** Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Kedungdoro 249 Surabaya, Pekerjaan tidak bekerja; Selanjutnya memberukan kuasa kepada **NASIR ABDULLAH DAHDAH ,SH.,dkk** pada

Halaman 1 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY



Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada  
"NASIR ABDULLAH DAHDAH,SH & PARTNERS"  
alamat jalan sasak nomor 23 Surabaya,  
berdasarkan surat kuasa tanggal 18 januari 2018  
Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING  
semula **TERGUGAT I dalam Konpensi /  
Penggugat dalam Rekonpensi;**

**2. Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran PETRUS Kristen (PPPK)**

**Petrus**, yang dahulu berkedudukan di Jalan  
Tegalsari 10 Surabaya dan sekarang tidak  
diketahui keberadaannya;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II  
semula **TERGUGAT II dalam Konpensi;**

**3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya**, yang berkedudukan di  
Krembangan Barat 57 Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding**  
semula **Turut Tergugat dalam Konpensi;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

**Telah membaca :**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 24 Januari 2018  
Nomor 24/PEN.PDT/2018/PT SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim  
untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara tanggal 25 September 2017 Nomor 832/Pdt.G/2016/PN  
Sby dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal 27  
Oktober 2016 yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya  
tertanggal 27 Oktober 2016 dibawah register Nomor :



832/Pdt.G/2016/PN.Sby. telah mengemukakan hal – hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGUGAT.

1. Bahwa, PENGUGAT adalah menguasai tanah sekaligus bangunan yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya seluas kurang lebih 2.464 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus enam puluh empat meter persegi) setidak-tidaknya sejak tahun 1948, yang saat ini dikenal dengan nama SDN Ketabang I, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : saluran;

Barat : tanah hak dan rumah Jalan Ambengan 27;

Selatan : jalan raya Ambengan;

Timur : tanah hak dan rumah Jalan Ambengan 31 dan saluran;

Untuk selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

2. Bahwa, keberadaan bangunan SDN Ketabang I tersebut sangat dibutuhkan karena digunakan sebagai sarana pendidikan dasar, yang merupakan pendidikan yang paling fundamental untuk mendidik para calon pemimpin bangsa dan hal tersebut sudah merupakan hal yang jamak diketahui oleh umum (*notoire feiten*);
3. Bahwa, obyek sengketa menjadi barang milik daerah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 2348808 dan 2351955;
4. Bahwa, berdasarkan penguasaan berturut-turut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, Penggugat berhak untuk mengajukan pendaftaran tanah obyek sengketa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang intinya berbunyi :



*"Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat pembuktian hak lama, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran";*

5. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat dalam gugatan ini mempunyai kepentingan hukum dalam rangka mengajukan gugatan disebabkan Penggugat adalah menguasai telah menguasai atas tanah dan bangunan obyek sengketa setidaknya-tidaknya sejak tahun 1948;

## **II. TERGUGAT SECARA MELAWAN HUKUM INGIN MENGUASAI TANAH OBYEK SENGKETA.**

6. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian Penggugat pada posita nomor 1 sampai 5 diatas, maka tanah obyek sengketa telah digunakan untuk fasilitas pendidikan (SDN Ketabang I) oleh Penggugat setidaknya-tidaknya sejak tahun 1948;
7. Bahwa, tanpa diketahui oleh Penggugat, pada tanggal 23 Juni 1972 Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa, Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat II, dimana tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tumpang tindih dengan tanah dan bangunan SDN Ketabang I;
8. Bahwa tindakan Tergugat II yang mengklaim tanah obyek sengketa yang telah digunakan untuk fasilitas pendidikan (SDN Ketabang I) tersebut adalah tanah miliknya dan mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 565 sisa atas nama Tergugat II adalah Perbuatan Melanggar Hukum dan merugikan tidak hanya Penggugat tetapi juga kepentingan umum;
9. Bahwa, pada tanggal 24 September 1992, Tergugat II mengalihkan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan 565 Sisa, Kelurahan Ketabang kepada Tergugat I melalui Akta No. 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat Elly Nangoy, S.H selaku Notaris di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya dan terhadap tanah obyek sengketa oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang seluas 2.464 m<sup>2</sup>;

10. Bahwa tindakan Tergugat I dan II dengan melakukan pengalihan atas tanah obyek sengketa tersebut adalah Perbuatan Melanggar Hukum dan merugikan tidak hanya Penggugat tetapi juga kepentingan umum;

11. Bahwa tindakan Tergugat I yang menerima peralihan dari Tergugat II serta mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut dan mendaftarkan tanah obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

12. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang merupakan perbuatan melanggar hukum, karena secara jelas telah melanggar hak Penggugat atas tanah di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya yang telah menguasai dan memanfaatkan secara terus menerus tanpa terputus setidaknya sejak 1948;

13. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2012 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang a.n Tergugat I telah berakhir masa berlakunya, sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, khususnya:

- Pasal 35 ayat (1) huruf a, dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- Pasal 36 ayat (1), dinyatakan bahwa Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan telah berakhir dan mengakibatkan tanah tersebut kembali kepada tanah Negara, maka Tergugat tidak mempunyai alas hak yang dapat didalilkan untuk menguasai obyek sengketa dan oleh sebab itu Penggugat berdasarkan ketentuan Undang- Undang Nomor 16 Tahun 1950 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berhak untuk mendaftarkan apa yang menjadi haknya, dikarenakan secara fisik dan terus menerus dalam penguasaan Penggugat setidaknya-tidaknya sejak tahun 1948;
15. Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT yang menguasai dan melakukan jual beli atas tanah dan bangunan gedung SDN Ketabang I adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum dan secara nyata melanggar hak dari Penggugat sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara;
16. Bahwa obyek sengketa setidaknya-tidaknya sejak tahun 1948 telah digunakan untuk Sekolah Dasar Negeri Ketabang I semata-mata untuk kepentingan umum. Kepentingan Umum merupakan kepentingan bangsa, negara dan/atau masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena obyek sengketa berfungsi untuk kepentingan umum guna penyelenggaraan pendidikan dasar, maka sudah sepantasnya kepentingan umum tersebut lebih diutamakan daripada kepentingan pribadi atau golongan;
17. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah, maka patut bagi Pengadilan Negeri Surabaya untuk dapat menjalankan isi putusan secara serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam pokok perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 6 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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





2. Menyatakan Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa tanah dan bangunan SEKOLAH DASAR NEGERI KETABANG I, yang terletak di Jalan Ambengan No.29 Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan batal peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I atas tanah obyek sengketa sebagaimana Akta No. 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy, S.H.;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, baik yang diajukan oleh Tergugat I ataupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

**Menimbang,** bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 25 September 2017 Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby, yang amarnya sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah pemilik sah Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Ambengan No. 29 Surabaya;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya dan memindahkan sekolah SDN Ketabang I dari Obyek Sengketa ke tempat lain dengan biaya Tergugat Rekonpensi;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI – DALAM REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.761.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

## Membaca berturut – turut:

1. Akta Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 Oktober 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25 September 2017, Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby, tersebut;
2. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 12 Oktober 2017 kepada Terbanding semula Tergugat I, tanggal 17 Oktober 2017 kepada Pembanding II semula Tergugat II dan Turu Terbanding semula Turut Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25 September 2017, Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby tersebut;
3. Memori banding tertanggal 14 Desember 2017 yang diterima oleh diKepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15

Halaman 8 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2017 dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dan tanggal 21 Desember 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagai mana mestinya;

4. Kontra Memori Banding tanggal 26 Januari 2018 dan diterima diKepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 1 Februari 2018 dan melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Februari 2018 kepada Tergugat II/Terbanding II, tanggal 22 Februari 2018 kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding sebagaimana mestinya;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara melalui oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Desember 2017 kepada Pembanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan tanggal 29 Desember 2017 kepada Terbanding telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut sebagai mana mestinya;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang undang,oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang,bahwa Pembanding dalam memori bandingnya telah mengajukan alasan-alasan banding,yang secara lengkap sebagai berikut :

**Dalam Konpensasi :**

**Dalam Eksepsi :**

Bahwa, pertimbangan hukum putusan majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo hal. 41 s/d 42 yang antara lain adalah :

*"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas telah diputus dalam putusan sela pada hari Rabu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 April 2016 yang pada pokoknya menyatakan : 1. Menolak Eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut; 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara No.832/Pdt.G/2016/PN.Sby; 3. Melanjutkan pemeriksaan perkara No. 832/Pdt.G/2016/PN.Sby;

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Penggugat Tidak Punya kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan A quo. Dipertimbangkan sebagai berikut : bahwa hak seseorang atau subyek hukum apabila merasa haknya dilanggar untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, apakah nantinya terbukti haknya dilanggar apa tidak tergantung dari pembuktian oleh karena itu eksepsi mengenai hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak, oleh karena terhadap eksepsi ini sudah masuk pokok perkara yang memerlukan pembuktian maka akan dipertimbangkan dengan pokok perkaranya, sehingga eksepsi ini dinyatakan ditolak;

"Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah menguasai sejak tahun 1948 obyek sengketa akan tetapi oleh Tergugat II obyek sengketa diklaim sebagai miliknya dengan mendaftarkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat telah mengeluarkan SHGB No.565 sisa dan selanjutnya Tergugat II pada tahun 1992 telah mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat I lalu oleh Turut Tergugat diterbitkan SHGB Nomor 633 Kelurahan Ketabang seluas 2.646 M2 maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam hal ini sudah jelas, tidak kabur maka eksepsi tentang hal ini harus dinyatakan ditolak;

"Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam petitum gugatannya, Penggugat tidak didukung oleh posita dalam gugatan

Halaman 10 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat hal ini terlihat di bagian petitum angka 4, angka 5, dan angka 6 yang tidak didukung oleh posita gugatan sehingga gugatan kabur terhadap eksepsi ini dipertimbangkan sebagai berikut : setelah majelis hakim membaca gugatan Penggugat ternyata petitum angka 4, 5, dan angka 6 sudah didukung posita di halaman 2 dan 3 yang pada pokoknya disebutkan oleh karena Tergugat II melanggar hukum maka perbuatan Tergugat II mengalihkan tanah kepada Tergugat I sehingga SHGB nomor 633 adalah perbuatan yang melanggar hukum, maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat ada dasar positanya sehingga eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;"*

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat sependapat terhadap pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo, sepanjang tentang pertimbangan hukum dan diktum amar putusan pada bagian **Dalam Eksepsi** tersebut.

Bahwa mencermati pertimbangan hukum bagian eksepsi tersebut diatas nampak bahwa pertimbangan hukum tersebut sudah benar, lengkap dan tepat, karena setiap penolakan eksepsi tersebut telah disertai pertimbangan mengapa ditolaknya eksepsi Tergugat tersebut.

Dengan demikian sepanjang tentang pada bagian eksepsi pertimbangan hukum dan diktum amar putusan perkara a quo sudah tepat dan harus dikuatkan.

## **Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa, pertimbangan hukum putusan majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 44 yang antara lain adalah :

*"Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas telah terbukti bahwa Penggugat sejak tahun 1948 telah menguasai obyek sengketa sampai dengan sekarang dan apabila dikaitkan dengan bukti bertanda P-1 dan P-2 serta bukti P-3 yaitu Data Tanah Nomor Register Induk 2348808 dan Data Bangunan Gedung Nomor*

Halaman 11 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Register Induk 2351955 serta Keputusan Walikota Nomor 188.45/217/436.1.2/2009 tanggal 8 Juni 2009 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah dan atau Bangunan milik dikuasai Pemerintah Kota Surabaya berupa Sekolah oleh Dinas Pendidikan Kota Surabaya maka benar obyek sengketa telah masuk daftar Sistem Manajemen Barang Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register Induk 2348808 dan 2351955."*

Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas sudah benar dan tepat, karena pertimbangan hukum tersebut telah sesuai dengan dalil-dalil gugatan Pembanding/Penggugat serta didasarkan pada fakta bukti-bukti persidangan yang diajukan Penggugat. Dengan demikian pertimbangan hukum tersebut harus di pertahankan dan dikuatkan dan harus dijadikan rujukan pertimbangan dalil posita/petitum gugatan Penggugat selebihnya.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 45 yang antara lain menyatakan :

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-1 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 565 sisa, Surat Ukur No. 341 tanggal 21 April 1951, luas 2464 m2 walaupun surat bukti tersebut berupa foto copy akan tetapi juga diakui oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya maka bukti tersebut dapat dipergunakan dalam pembuktian perkara ini, bukti T I-2 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang, Surat Ukur No. 118/S/1991 tanggal 28 Februari 1991, luas 2464 m2, serta bukti T I-3 yaitu Akta Jual Beli No. 34/Genteng/1992 tanggal 24 September 1992 yang dibuat di hadapan Elly Nangoy, SH, PPAT di Surabaya maka telah terbukti bahwa obyek tanah sengketa sudah ada sertifikat hak guna bangunannya awalnya atas nama Gereformeerde Onderwijs lalu beralih*

Halaman 12 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



*kepada Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengadjaran Kristen Petrus lalu beralih ke Setiawati Soetanto (Tergugat I)."*

Bahwa pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang berpendapat "bukti bertanda T.I-1 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 565 sisa, Surat Ukur No. 341 tanggal 21 April 1951, luas 2464 m2 walaupun berupa foto copy akan tetapi bukti tersebut dapat dipergunakan dalam pembuktian perkara ini" adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat dan keliru sebab menurut praktek hukum acara perdata, bukti T.I-1 tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian sebagai bukti. Sebab bukti tersebut hanya berupa foto copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di depan persidangan, sehingga bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Hal ini mengingat "*kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli*". (vide pasal 1888 KUHPerdata).

Selain itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14-4-1976 No. 701 K/Sip/1974 dalam perkara antara Ny. Ong Hwei Liang Lawan Goenardi yang menyatakan : "*....karena judex factie mendasar keputusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, yudex factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah*".

Selain itu tidak benar jika PEMBANDING/Penggugat telah mengakui bukti tersebut karena hal tersebut hanya didasarkan subyektifitas majelis tanpa didasari bukti.

Bahwa PEMBANDING/Penggugat keberatan atas pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan "*maka telah terbukti bahwa obyek tanah sengketa sudah ada sertifikat hak guna bangunannya awalnya atas nama Gereformeerde Onderwijs lalu beralih kepada Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengadjaran Kristen Petrus lalu beralih ke Setiawati Soetanto (Tergugat I)*".





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebab sesuai uraian pertimbangan hukumnya yang menyatakan *"awalnya atas nama Gereformeerd Onderwijs **lalu beralih** kepada perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen Petrus"* tidak didasarkan dan tidak disebutkan pada bukti surat TERBANDING I/Tergugat I yang mana pun.

Bahwa dengan demikian pertimbangan tersebut tidak didasari atas bukti-bukti sebagaimana seharusnya syarat suatu putusan sehingga layak untuk ditolak. Hal sesuai pendapat pakar hukum M. Yahya Harahap, S.H. yang berpendapat : "Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian, kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian hanya bisa ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta. Pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa ada fakta-fakta yang mendukungnya". (M. Yahya Harahap, S.H. *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, cetakan ke-Kesepuluh, Oktober 2010, h. 500).

Bahwa terkait dengan badan hukum awalnya atas nama Gereformeerd Onderwijs **lalu beralih** kepada Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen Petrus, keberadaan Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen Petrus tersebut tidak sah sebab kenyataan tersebut telah dibantah oleh bukti PEMBANDING/Penggugat melalui bukti surat bertanda bukti **P-15** berupa surat dari Kemenkum HAM RI Nomor : AHU2.AH.01-04-3636 tanggal 15 April 2013 yang pada intinya surat tersebut berisi menyatakan :

*"Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen Petrus tidak terdaftar sebagai Badan Hukum pada Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia"*. Sehingga sebagai Perkumpulan Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen Petrus

Halaman 14 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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





subyek hukum tidak sah untuk bertindak hukum melakukan perbuatan jual beli/peralihan hak atas tanah.

Bahwa dari segi substansi PEMBANDING/Penggugat keberatan dengan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yang hanya satu sisi saja mempertimbangkan keberadaan sertifikat-sertifikat HGB yang terbit atas nama TERBANDING II/Tergugat II atau TERBANDING I/Tergugat I tanpa mempertimbangkan riwayat penerbitan, jangka waktu berakhirnya sertifikat-sertifikat dimaksud, serta tidak mempertimbangkan PEMBANDING/Penggugat telah menguasai obyek sengketa untuk sekolah SDN Ketabang setidaknya sejak tahun 1948, serta jika mendasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang Uraian Turunan Pemisahan No. 341 penguasaan PEMBANDING/Penggugat berlangsung sejak tahun 1917, sesuai bukti yang menyebutkan :*"...berdasarkan akta pengadilan tanggal 6 Agustus 1917 No. 725 tercatat atas nama **Pemerintah Kota Surabaya.**"*

Juga mohon mencermati Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 565 sisa Surat Ukur No. 341 Tahun 1951 tanggal 21-4-1951 lama hak berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 23-9-1980. Dengan berakhirnya jangka waktu SHGB No.565 tersebut diatas, secara hukum tanah obyek sengketa sebagaimana SHGB No.565 **menjadi tanah Negara.**

Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a jo. Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang dinyatakan sebagai berikut :

- Pasal 35 ayat (1) huruf a :  
*"Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya":*
- Pasal 36 ayat (1):



*“Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”*

Dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka TERBANDING II/Tergugat II tidak lagi sebagai pemegang hak atas tanah obyek sengketa.

Bahwa selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, dinyatakan bahwa :

*“Hak Bangunan atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat :*

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan*
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;*
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.”*

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas, maka tanah yang menjadi obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa atas nama TERBANDING II/Tergugat II yang berakhir tanggal 23 September 1980 dan tidak diperpanjang, seharusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Akan tetapi pada tanggal 25 Agustus 1992 dilakukan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan, sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 atas nama TERBANDING II/Tergugat II yang kemudian beralih kepada TERBANDING I/Tergugat I dan telah berakhir pada tanggal 19 Agustus 2012 yang kemudian dimohonkannya perpanjangannya oleh TERBANDING I/Tergugat I.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal, bekas pemegang hak baik TERBANDING II/Tergugat II maupun TERBANDING I/Tergugat I tidak memenuhi syarat mempergunakan sendiri dengan baik, dan tidak mengusahakan atau menggarap sendiri tanah / bangunan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 45 sampai dengan halaman 46 yang antara lain menyatakan :

*“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-4a yaitu Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110/G/2012/PTUN.Sby tanggal 6 Maret 2013, bukti T.I-4b yaitu Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 101/B/2013/PT.TUN.Sby tanggal 22 Agustus 2013, bukti T I-4c yaitu Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 30 PK/TUN/2015, maka terbukti bahwa Penggugat (dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yaitu Kepala BPN Kota Surabaya II (dalam perkara aquo sebagai Turut Tergugat) karena telah menolak Penggugat Setiawati Soetanto (dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 363 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya atas nama Nyonya Setiawati Soetanto dan atas gugatan tersebut Penggugat Setiawati Soetanto (dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) telah dimenangkan dan mewajibkan Kepala BPN Kota Surabaya II untuk memproses permohonan Penggugat Setiawati Soetanto (dalam perkara a quo sebagai Tergugat I).*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-6 yaitu Salinan Penetapan Nomor : 110/Pen.Eks/2012/PTUN.Sby tertanggal 20 September 2016, bukti bertanda T I- yaitu Fotocopy media koran Berita Metro hari Senin tanggal 20 Maret 2017 halaman 2 tentang*

Halaman 17 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*termuatnya Pengumuman yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110/G/2012/PTUN.Sby tanggal 17 Maret 2017, bukti bertanda T I-8 yaitu Surat Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya nomor : W3.TUN/892/KPer.04.05/III/2017 tanggal 30 Maret 2017 maka telah terbukti bahwa Kepala BPN Kota Surabaya II (Turut Tergugat) tidak mau melaksanakan putusan pengadilan dan atas ketidakpatuhan terhadap putusan pengadilan tersebut oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah dilaporkan kepada Presiden Republik Indonesia dan Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia.”*

Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah melampaui batas wewenang atau **ultra vires** dengan mempertimbangkan perkara tata usaha negara terkait proses perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 atas nama TERBANDING I/Tergugat I yang diperiksa di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa bidang perkara Tata Usaha Negara adalah kewenangan peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah kedua kalinya dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa majelis hakim tingkat pertama seharusnya fokus dan konsisten memeriksa materi gugatan yang diajukan PEMBANDING/Penggugat terkait sengketa perdata kepemilikan tentang siapakah yang berhak mengajukan hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan bukti-bukti dan fakta di lapangan, sebagaimana pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 44 bahwa PEMBANDING/Penggugat **sejak tahun 1948 telah menguasai obyek sengketa sampai dengan sekarang**. Apalagi jika mendasarkan bukti P-6 dan P-7 tentang Uraian Turunan Pemisahan No. 341 penguasaan sejak tahun 1917 dan obyek sengketa telah masuk daftar Sistem Manajemen Barang Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan No.

Halaman 18 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



Register Induk 2348808 dan 2351955 (vide Bukti T I-1 dan Bukti TT I-2).

Bahwa dengan demikian dasar pemilikan PEMBANDING/Penggugat telah sesuai peraturan perundang-undangan dibuktikan dengan penguasaan berturut-turut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, PEMBANDING/Penggugat oleh karenanya PEMBANDING/Penggugat berhak untuk mengajukan pendaftaran tanah obyek sengketa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

*“Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat pembuktian hak lama, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran.”*

Bahwa, PEMBANDING keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 46 yang antara lain menyatakan :

*“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut maka terbukti bahwa walaupun Penggugat telah menguasai sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang akan tetapi ternyata tanah obyek sengketa telah ada SHGB atas nama Tergugat I walaupun telah habis masa berlakunya akan tetapi hal tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Tergugat I melainkan oleh Turut Tergugat yang tidak mau memproses permohonan Tergugat I Setiawati Soetanto padahal sudah ada putusan pengadilan sampai tingkat peninjauan kembali yang memerintahkan kepada Kepala BPN Kota Surabaya II (Turut Tergugat) untuk memproses perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya atas nama Nyonya Setiawati Soetanto.”*





Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yang di satu sisi menyatakan PEMBANDING/Penggugat telah menguasai sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang, dan menyatakan SHGB atas nama TERBANDING I/Tergugat I telah habis masa berlakunya, namun demikian majelis hakim tingkat pertama mempermasalahkan TURUT TERBANDING/Turut Tergugat yang tidak mau memproses permohonan TERBANDING I/Tergugat I Setiawati Soetanto terkait HGB No. 633, dan berpendapat bahwa yang berhak mengajukan hak atas tanah obyek sengketa adalah TERBANDING I/Tergugat I karena adanya putusan Tata Usaha Negara.

Bahwa pertimbangan hukum tersebut nyata-nyata tidak tepat dan keliru. sebab sesuai fakta PEMBANDING/Penggugat telah menguasai obyek sengketa untuk sekolah SDN Ketabang setidaknya sejak tahun 1948, atau jika berdasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang Uraian Turunan Pemisahan No. 341 penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya **sejak tahun 1917**.

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 565 sisa Surat Ukur No. 341 Tahun 1951 tanggal 21-4-1951 lama hak berlaku 20 tahun jangka waktunya berakhir tanggal 23-9-1980. Dengan **berakhirnya jangka waktu** SHGB No. 565 tersebut di atas maka sebagaimana ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a dan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 secara hukum tanah obyek sengketa sebagaimana SHGB No.565 **menjadi tanah Negara**.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, diatur sebagai berikut :

- (1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:*





a. **tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;**

Terlebih lagi karena tanah obyek sengketa tercatat sebagai aset dalam Sistem Manajemen Barang Daerah Pemerintah Kota Surabaya dan di atasnya berdiri bangunan SDN Ketabang I (vide Bukti T I-1 s.d Bukti T I-3), TURUT TERBANDING/Turut Tergugat telah mengambil langkah tepat dengan tidak mengabulkan permohonan TERBANDING I/Tergugat I tersebut.

Bahwa selain itu perpanjangan SHGB yang dimohonkan TERBANDING I/Tergugat I adalah terkait proses pelaksanaan putusan tata usaha negara yang berdiri sendiri dan tidak terkait langsung dengan materi gugatan kepemilikan dalam perkara aquo.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 46 sampai dengan halaman 47 yang antara lain menyatakan :

*"Menimbang, bahwa selain itu sebagaimana bukti bertanda T I-12 yaitu Surat dari kantor Advokat H. Abdul Aziz Mohamad Balhmar SH dan Rekan Nomor : 091/AAMBA/X/1998 tertanggal 10 Oktober 1998 hal Mohon Pengembalian Gedung yang digunakan untuk SDN Ambengan I dan II yang terletak di Jl. Ambengan No. 29 Surabaya, bukti bertanda T I-15 yaitu Surat dari kantor Advokat H. Abdul Aziz Mohamad Balhmar SH dan Rekan Nomor : 022/AAMBA/III/1996 tertanggal 9 Maret 1996 hal Mohon Pengembalian Gedung yang digunakan untuk Sekolah Dasar Negeri Ambengan yang terletak di Jl. Ambengan No. 25-27-29 Surabaya, bukti bertanda T I-16a yaitu Surat Tanda Terima tertanggal 9 Mei 2005 yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya perihal somasi tentang Tanah dan Bangunan Gedung SDN Ketabang I dan II Jl. Ambengan 29, bukti bertanda T I-16b yaitu Surat Tanda Terima tertanggal 9 Mei*

Halaman 21 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY



2005 yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya perihal Somasi tentang Tanah dan Bangunan Gedung SDN Ketabang I dan II Jl. Ambengan 29 Surabaya, bukti bertanda T I-16c yaitu Surat dari H. Muhammad Ali Hasan SH tertanggal 6 Mei 2005 yang ditujukan kepada Walikota Pemerintah Kota Surabaya perihal Somasi tentang Tanah dan Bangunan Gedung SDN Ketabang I dan II Jl. Ambengan 29 Surabaya, maka telah terbukti bahwa Tergugat I telah meminta tanah obyek sengketa yang dipinjam oleh Penggugat supaya dikembalikan kepada Tergugat I.

“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat tidak berhak mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut karena bukan lah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sehingga dengan demikian Para Tergugat tidak melanggar hukum dalam mengajukan permohonan hak atas obyek sengketa justru penggugat lah yang melakukan pelanggaran hukum karena tidak mau mengembalikan obyek sengketa yang dipinjamnya tersebut kepada Tergugat I.”

Bahwa PEMBANDING/Penggugat keberatan atas pertimbangan majelis hakim yang seolah-olah PEMBANDING/Penggugat meminjam tanah obyek sengketa kepada TERBANDING I/Tergugat I. Bahwa dalil/pertimbangan tersebut tidak benar dan tidak didukung fakta/bukti. Mengingat selama persidangan perkara a quo sebagaimana bukti surat yang diajukan PEMBANDING/Penggugat bertanda T.1-1 s/d T.1-26 tidak ada satu bukti pun surat/dokumen yang dapat membuktikan bahwa PEMBANDING/Penggugat meminjam obyek sengketa kepada TERBANDING I/Tergugat I maupun TERBANDING II/Tergugat II.

Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. : “Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian, kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian hanya bisa



ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta. Pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa ada fakta-fakta yang mendukungnya". (M. Yahya Harahap, S.H. *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, cetakan ke-Kesepuluh, Oktober 2010, h. 500).

Bahwa selain itu PEMBANDING/Penggugat keberatan dan menolak terhadap pertimbangan majelis hakim yang menyatakan PEMBANDING/Penggugat tidak berhak mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut karena bukan lah pemilik sah.

Bahwa justeru PEMBANDING/Penggugat **adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa SEKOLAH DASAR NEGERI KETABANG I, yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya**

berdasarkan fakta bukti surat P-8 s/d P-18 dan saksi-saksi PEMBANDING/Penggugat (saksi Dr. Harun yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1960-1967, saksi R. Soenarto yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1953-1957, saksi Soemingan yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1950-1956 dan tinggal di SDN Ketabang sejak 1948–1961 (orang tua saksi adalah Penjaga sekolah), H. Suparni Kepala Sekolah SDN Ketabang tahun 1980-1989, saksi Hardjito guru di SDN Ketabang sejak tahun 1982-1992, saksi Supriyati Kepala Sekolah SDN Ketabang tahun 1999-2012) **maka setidaknya sejak tahun 1948**

obyek	sengketa	telah	digunakan/dikuasai
<b><u>PEMBANDING/Penggugat</u></b> , dalam hal ini untuk lokasi kegiatan belajar mengajar SDN Ketabang hingga saat ini.			

Bahkan jika berpedoman pada Surat Ukur Nomor 341 tahun 1918 (bukti P-7 dan P-8), penguasaan obyek sengketa sejak tahun 1917 tertulis atas nama Pemerintah Kota Surabaya.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dinyatakan :

*"Barang milik negara/daerah meliputi :*



- a. *Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan belanja negara/daerah."*
- b. *Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah."*

Pada pasal 2 ayat (2) huruf c ditentukan : *Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi : barang yang diperoleh sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Hal tersebut juga dikuatkan oleh pendapat ahli perbendaharaan negara Kepala Biro Hukum pada Kementrian Dalam Negeri RI Widodo Sigit Pujianto, SH, MH. di persidangan yang antara lain menjelaskan bahwa perolehan aset/barang yang dimiliki oleh daerah/negara adalah melalui: *Pertama, karena jual beli; Kedua, adalah karena hibah yaitu diberi oleh pemerintah yang ada di atasnya atau diberi oleh pengembang; dan yang Ketiga, adalah karena penguasaan yakni misalkan saat negara ini baru merdeka maka seluruh aset dari Sabang sampai Merauke adalah milik negara Indonesia, kecuali dibuktikan lainnya.*

Bahwa selain itu, menurut pendapat ahli hukum Agraria/Pertanahan Dr. Agus Sekarmaji SH, MH. di persidangan yang antara lain menjelaskan : *terjadinya perolehan hak atas tanah bisa karena undang-undang, peralihan, pemindahan hak, atau ketentuan konversi.*

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta, yaitu pada pasal 5 ayat (1), pada pokoknya menyatakan : *"Segala milik berupa barang tetap maupun barang tidak tetap dan perusahaan Kota Besar tersebut dalam pasal 1, sebelum dibentuknya menurut undang-undang ini, menjadi milik kota-kota besar tersebut dalam pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya."*

Bahwa berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 31 Mei 1986 Nomor : 020/2276/PUOD, pada angka 7 huruf b butir 1, dinyatakan :

Halaman 24 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Tanah yang belum ada sesuatu hak di atasnya tetapi sudah dikuasai dan dimanfaatkan Pemerintah Daerah yang bersangkutan menjadi Daerah Otonomi, tanah dimaksud termasuk tanah milik/yang dikuasai Pemerintah Daerah yang bersangkutan."*

Bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Data Tanah Nomor register induk 2348808 dan bukti P-2 berupa Data Bangunan Gedung Nomor register induk 2351955 maka obyek sengketa menjadi Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang RI Nomor 16 Tahun 1950 dan tercatat dalam Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah (SIMBADA/bukti P-1 dan P-2).

Bahwa lebih lanjut mengingat obyek sengketa tersebut digunakan sebagai Fasilitas Umum berupa Sekolah milik PEMBANDING/Penggugat maka untuk pengelolaanya telah ditetapkan status pengguna kepada Dinas Pendidikan Kota Surabaya sebagaimana Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/217/436.1.2/2009 tanggal 18 Juni 2009 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah dan/atau Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Kota Surabaya berupa Sekolah oleh Dinas Pendidikan Kota Surabaya (vide **Bukti P-3**);

Bahwa, terlebih lagi apabila mendasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang Uraian Turunan Pemisahan No. 341 yang menyebutkan **"...berdasarkan akta pengadilan tanggal 6 Agustus 1917 No. 725 tercatat atas nama Pemerintah Kota Surabaya."** maka dapat dilihat dari kurun waktu penguasaan PEMBANDING/Penggugat atas obyek sengketa (sejak lahirnya UUPA), masa tersebut telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun secara berturut-turut maka dengan demikian justru PEMBANDING/ Penggugat yang beralasan dan berdasar memperoleh hak milik atas obyek sengketa tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1963 Paragraf 2 KUH Perdata, menyebutkan :

Halaman 25 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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





*“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama **tiga puluh tahun**, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”.*

Bahwa oleh karenanya nyata-nyata pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama tersebut tidak didasarkan bukti yang cukup dan tidak benar maka putusan tingkat pertama harus dibatalkan.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 47 yang antara lain menyatakan :

*“Menimbang, bahwa mengenai keterangan saksi ahli yaitu Dr. Agus Sekarmadji, SH, M.Hum., yang menerangkan bahwa yang berhak mengajukan pendaftaran tanah apabila tanah Negara yang dikuasai oleh pihak lain maka yang mempunyai prioritas adalah yang menguasai selama ini, terhadap pendapat ahli tersebut majelis hakim tidak sependapat karena terhadap perkara ini walaupun Penggugat yang menguasai selama ini akan tetapi berdasarkan Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 30 PK/TUN/2015 ternyata dalam putusannya pada pokoknya mewajibkan Kepala BPN Kota Surabaya II (Turut Tergugat) untuk memproses permohonan Penggugat Setiawati Soetanto (dalam perkara aquo sebagai Tergugat I), sehingga pendapat tersebut harus dikesampingkan.”*

Bahwa PEMBANDING/Penggugat justru sependapat dengan keterangan saksi ahli yaitu Dr. Agus Sekarmadji, SH, M.Hum. yang menerangkan bahwa yang berhak mengajukan pendaftaran tanah apabila tanah Negara yang dikuasai oleh pihak lain maka yang mempunyai prioritas adalah yang menguasai selama ini, dan pendapat tersebut sudah benar dan sudah tepat.

Sebab, hak atas tanah (SHGB) tersebut dapat diperpanjang atau diperbaharui, hanya jika memenuhi syarat yang antara lain **tanahnya**





**masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan**, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut; dan harus menguasai tanahnya.

Hal ini sesuai ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan :

*(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:*

- a. **tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan**, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan*
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.*
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.*

Hal ini juga sesuai ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan :

*(1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Bahwa berdasarkan fakta di lapangan dan di persidangan terbukti TERBANDING I/Tergugat I maupun TERBANDING II/Tergugat II tidak pernah menempati dan atau menggunakan (menguasai) obyek sengketa. Justru sesuai fakta serta bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan PEMBANDING/Penggugat setidaknya sejak tahun 1948 obyek sengketa dikuasai dan digunakan PEMBANDING/Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai lokasi SDN Ketabang Surabaya tanpa putus sampai sekarang dan tidak ada pihak lain yang menggunakannya. Selain itu jika berdasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang surat Uraian Turunan Pemisahan No. 341, ***penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya berlangsung sejak tahun 1917***. Dengan demikian syarat penguasaan fisik atas tanah oleh TERBANDING I/Tergugat I maupun TERBANDING II/Tergugat II tersebut tidak terpenuhi, dan **permohonan perpanjangan HGB yang diajukan TERBANDING I/Tergugat I haruslah ditolak**.

Bahwa keterangan saksi ahli Dr. Agus Sekarmadji, SH, M.Hum. tersebut sangat tepat, karena apabila dikaitkan dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 atas nama TERBANDING II/Tergugat II karena TERBANDING II/Tergugat II sama sekali tidak pernah menguasai obyek tanah Jl. Ambengan 29 Surabaya dan justru PEMBANDING/Penggugat yang menguasai obyek sengketa sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang.

Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 atas nama TERBANDING II/Tergugat II melanggar hak PEMBANDING/Penggugat dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat jo. Pasal 12 ayat (1) Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

*Pasal 2 Keppres No. 32 Tahun 1979*

*Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.*

*Pasal 12 ayat (1) Permendagri No. 3 Tahun 1979*

Halaman 28 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :*

- a. dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;*
- b. tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;*
- c. tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;*
- d. di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;*
- e. di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami / digunakan oleh Pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.*

Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 565 / Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING II/Tergugat II telah berakhir pada tanggal 23 September 1980. Bahwa faktanya TERBANDING II/Tergugat II maupun pihak lain termasuk TERBANDING I/Tergugat I tidak pernah menguasai atau memanfaatkan lahan obyek gugatan. Sebaliknya PEMBANDING/Penggugat memanfaatkan secara aktif lahan obyek gugatan untuk SDN Ketabang I/882 sehingga penerbitan Sertifikat HGB No. 633 / Kelurahan Ketabang pada tanggal 25 Agustus 1992 bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Keppres No. 32 Tahun 1979. Secara hukum PEMBANDING/Penggugat adalah pihak yang berhak mengajukan hak atas tanah obyek gugatan karena menguasai lahan tersebut hingga saat ini, yaitu untuk Sekolah Dasar Negeri Ketabang I/288.

Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan agar majelis hakim memerintahkan untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING I/Tergugat I, baik yang diajukan

Halaman 29 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERBANDING I/Tergugat I ataupun pihak lain yang memperoleh hak dari padanya.

Bahwa tentang Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 30 PK/TUN/2015 tersebut hanya terkait sengketa Tata Usaha Negara dan bukan merupakan sengketa keperdataan dalam hal ini kepemilikan atas SDN Ketabang I, sehingga tidak dapat sebagai pertimbangan atau alasan untuk sengketa keperdataan kepemilikan.

Dengan demikian terbukti yang berhak mengajukan hak atas tanah di Jl. Ambengan No. 29 Surabaya adalah PEMBANDING/Penggugat karena telah menguasai dan mengelola sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang digunakan untuk kepentingan umum / pendidikan sebagai lokasi SDN Ketabang I/288 Surabaya. Hal ini membuktikan bahwa dasar pemilikan PEMBANDING/Penggugat telah sesuai peraturan perundang-undangan dibuktikan dengan penguasaan berturut-turut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun sehingga PEMBANDING/Penggugat berhak untuk mengajukan pendaftaran tanah obyek sengketa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

*“Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat pembuktian hak lama, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran”*

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo yang kurang atau tidak cukup memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti PEMBANDING/ Penggugat baik berupa bukti surat maupun keterangan saksi ahli yang antara lain :

Halaman 30 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



- a. Bukti P-6 dan P-7, berupa turunan tertanggal 21 April 1951 dari surat ukur No. 341 tanggal 28 November 1928 berikut terjemahannya, yang pada intinya menerangkan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari persil hak milik verponding 3526 yang berdasarkan Akta Pengadilan tanggal 6 Agustus 1917 no. 725 **tercatat atas nama Pemerintah Kota Surabaya**. Fakta tersebut membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik *PEMBANDING/Penggugat* dan selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun **tidak pernah beralih atau dikuasai oleh pihak lain** serta digunakan sebagai fasilitas umum berupa sarana pendidikan dan penguasaan tersebut dilakukan oleh *PEMBANDING/Penggugat* sebelum *TERBANDING II/Tergugat II* maupun *TERBANDING I/Tergugat I* memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan. Bahwa dengan demikian terbukti *PEMBANDING/Penggugat* adalah pemilik yang beritikad baik terhadap obyek sengketa karena berdasarkan ketentuan Pasal 1963 paragraf 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa :

*“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya sesuatu selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya.”*

- b. Bukti P-15, berupa Surat Direktur Perdata pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU2.AH.01.04-3636 tanggal 15 April 2013, yang pada intinya menyampaikan bahwa *TERBANDING II/Tergugat II* tidak terdaftar sebagai badan hukum pada Subdit Badan Hukum Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. Berdasarkan fakta tersebut patut dipertanyakan kebenaran formil dan materiil Sertifikat Hak Guna Bangunan 633/Kelurahan Ketabang mengingat pemegang haknya bukan badan hukum.



- c. Keterangan saksi ahli Widodo Sigit Pudjianto, SH, MH, Kepala Biro Hukum Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, yang menjelaskan bahwa perolehan barang milik daerah salah satunya adalah melalui penguasaan. Pengelola barang milik daerah barang milik daerah bertanggungjawab merawat, membiayai, mengamankan, mengawasi dan melaporkan penggunaannya setiap tahun.

Bahwa keterangan saksi ahli tersebut apabila dikaitkan dengan fakta di persidangan maka terbukti PEMBANDING/Penggugat tidak hanya menguasai tanah obyek sengketa namun juga menggunakan dan mengelolanya untuk kepentingan umum / pendidikan sebagai lokasi SDN Ketabang I/288 Surabaya.

- d. Keterangan saksi ahli Prof. Yohanes Sogar Simamora, SH, M.Hum, ahli hukum perdata Universitas Airlangga, yang menjelaskan :

- 1) Bahwa perkumpulan yang berupa badan hukum maka pendiriannya terdapat anggaran dasar yang disahkan Kementerian Hukum dan HAM
- 2) Bahwa yang berhak mempunyai hak atas tanah adalah WNI atau badan hukum Indonesia

Bahwa keterangan saksi ahli tersebut apabila dikaitkan dengan fakta di persidangan maka terbukti seharusnya TERBANDING II/Tergugat II tidak berhak mengajukan permohonan dan memperoleh hak atas tanah, karena berdasarkan Bukti P-15 berupa Surat Direktur Perdata pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU2.AH.01.04-3636 tanggal 15 April 2013 terbukti bahwa TERBANDING II/Tergugat II tidak terdaftar sebagai badan hukum pada Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan HAM sehingga patut dipertanyakan kebenaran formil dan materiil





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan 633/Kelurahan Ketabang mengingat pemegang haknya bukan badan hukum.

Bahwa nampak nyata bukti surat dan saksi ahli yang diajukan oleh PEMBANDING/Penggugat tersebut tidak cukup dipertimbangkan atau fakta kenyataan tersebut kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) oleh pengadilan tingkat pertama, yang menunjukkan ketidaktertiban dalam beracara, sehingga pertimbangan hukum/putusan tersebut harus dibatalkan. Hal ini selaras dengan kaidah hukum dalam putusan/yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18-10-1972 No. 672 K/Sip/1972.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat berpendapat dari fakta di persidangan, terbukti TERBANDING I/Tergugat I dan TERBANDING II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa, terbukti dalam persidangan obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh PEMBANDING/Penggugat, kemudian tanpa diketahui oleh PEMBANDING/Penggugat, pada tanggal 23 Juni 1972 TURUT TERBANDING/Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa, Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING II/Tergugat II, dimana tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang secara nyata pada tahun tersebut masih dikuasai dan dimiliki oleh PEMBANDING/Penggugat sebagai fasilitas pendidikan (SDN Ketabang I). Sehingga tindakan TERBANDING II/Tergugat II yang tanpa sepengetahuan PEMBANDING/Penggugat mensertifikatkan obyek sengketa *a quo* yang secara nyata dikuasai oleh PEMBANDING/Penggugat sebagai fasilitas pendidikan (SDN Ketabang I) adalah perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian yang tidak hanya pada PEMBANDING/Penggugat tetapi juga kepentingan umum;

Halaman 33 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY



- b. Bahwa terbukti pada tanggal 24 September 1992, TERBANDING II/Tergugat II mengalihkan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 565 Sisa / Kelurahan Ketabang kepada TERBANDING I/Terbanding I melalui Akta No. 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat Elly Nangoy, S.H. selaku Notaris di Surabaya dan terhadap tanah obyek sengketa oleh TURUT TERBANDING/Turut Tergugat diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang seluas 2.464 m<sup>2</sup>;
- c. Bahwa terbukti TERBANDING I/Tergugat I dan TERBANDING II/Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengalihkan obyek sengketa melalui perikatan yang tidak didasari dengan itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 paragraf 3 KUH Perdata, karena TERBANDING II/Tergugat II tidak pernah sama sekali menguasai obyek sengketa a quo dan secara nyata PEMBANDING/Penggugat lah yang menguasai obyek sengketa a quo. Namun walaupun demikian baik TERBANDING I/Tergugat I maupun TERBANDING II/Tergugat II tidak menghiraukan terkait obyek jual beli yang saat itu dikuasai PEMBANDING/Penggugat dan digunakan secara aktif sebagai fasilitas umum berupa Sekolah (SDN Ketabang I). Bahwa berdasarkan fakta tersebut TERBANDING I/Tergugat I selaku pembeli tidak cermat dalam membeli obyek yang diperjanjikan; Dengan demikian pembeli seperti tersebut diatas merupakan pembeli yang tidak beritikad baik sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1923 K/Pdt/2013 yang dalam Pertimbangan Hukumnya halaman 11 yang dalam pertimbangannya menyebutkan :
- "...Penggugat konvensi bukan pembeli beritikad baik atas kedua objek sengketa. Sehingga sertifikat yang terbit atas obyek*



*sengketa tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum (buiten effectstellen);. Bahwa terhadap pembelian objek sengketa 2 are tersebut Penggugat konvensi sangat lalai dalam melakukan pembelian, dimana berdasar keterangan saksi Ketut Wiri, Penggugat Konvensi melihat Tergugat II/Penggugat Rekonvensi tinggal di rumah diatas tanah sengketa tersebut, Penggugat Konvensi tidak menanyakan hubungan hukum antara objek sengketa dengan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi, tetapi justru melanjutkan pembeliannya.”*

Yurisprudensi tersebut pada intinya menjelaskan apabila Pembeli tetap membeli obyek yang diperjanjikan yang secara nyata telah dikuasai oleh Pihak lain yang bukan Penjual, hal tersebut menunjukkan Pembeli tidak beritikad baik dan oleh karenanya berdasar hukum haknya sebagai pembeli tidak dilindungi oleh hukum dan menjadikan perjanjian jual beli tersebut menjadi batal demi hukum;

- d. Bahwa tindakan TERBANDING I/Tergugat I yang menerima peralihan dari TERBANDING II/Tergugat II dengan itikad tidak baik tersebut dan berakibat terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 / Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING I/Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- e. Bahwa terbukti TURUT TERBANDING/Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan bukti penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 633/Kelurahan Ketabang karena secara jelas telah melanggar hak PEMBANDING/Penggugat atas obyek sengketa yang telah dikuasai dan dimanfaatkan secara terus menerus tanpa terputus setidaknya-tidaknya sejak 1948 atau jika mendasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang



Uraian Turunan Pemisahan No. 341 penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya berlangsung sejak tahun 1917 sampai sekarang sebagai fasilitas umum berupa sarana pendidikan (SDN Ketabang I).

#### **DALAM REKONPENSİ**

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Surabaya a quo pada halaman 47 yang menyatakan :

*“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dalam mempertimbangkan gugatan konpensi dan telah dinyatakan telah terbukti bahwa Penggugat Konpensi (Tergugat Rekonpensi) bukanlah pemilik sah atas obyek sengketa dan Para Tergugat Konpensi (Penggugat Rekonpensi) tidak melanggar hukum dalam mengajukan perpanjangan hak atas obyek sengketa justru Penggugat Konpensi lah (Tergugat Rekonpensi) yang melakukan pelanggaran hukum karena tidak mau mengembalikan obyek sengketa yang dipinjamnya tersebut kepada Tergugat I Konpensi (Penggugat Rekonpensi), sehingga dengan demikian telah terbukti kalau obyek sengketa adalah milik Tergugat I Konpensi (Penggugat Rekonpensi) dan Penggugat Konpensi (Tergugat Rekonpensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengembalikan obyek sengketa kepada Tergugat I Konpensi (Penggugat Rekonpensi), sehingga dengan demikian maka petitum permohonan supaya Penggugat Rekonpensi ditetapkan sebagai pemilik obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ambengan No. 29 Surabaya dan juga supaya Tergugat Rekonpensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan.*

*“Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum mengenai permohonan supaya Tergugat dalam Rekonpensi untuk*



mengosongkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dari obyek sengketa ke tempat lain dengan biaya Tergugat Rekonpensi sendiri. oleh karena telah terbukti bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menurut majelis hakim permohonan Penggugat dalam Rekonpensi mengenai mengosongkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dari obyek sengketa ke tempat lain dengan biaya Tergugat Rekonpensi sendiri dapat dikabulkan.”

Bahwa pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi sebagaimana SHGB No. 633 yang berakhir masa berlakunya tanggal 19 Agustus 2012 dan telah diajukan perpanjangan oleh TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 September 2011 kepada TURUT TERBANDING/Turut Tergugat dan selanjutnya karena TURUT TERBANDING/Turut Tergugat tidak mau memperpanjang SHGB akhirnya timbul sengketa tata usaha Negara Nomor : 110/G/2012/PTUN.Sby tanggal 6 Maret 2013 sampai tingkat peninjauan kembali dan telah pula diterbitkan penetapan eksekusi Nomor : 110/PEN.EKS/2012/PTUN.Sby yang pada pokoknya memerintahkan kepada Tergugat/Termohon Eksekusi untuk memproses permohonan Penggugat Setiawati Soetanto. adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak benar.

Sebab SHGB No. 633 yang berakhir masa berlakunya tanggal 19 Agustus 2012 yang mengaku di perpanjang oleh TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 September 2011

Halaman 37 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak didukung bukti, mengingat selama persidangan dari bukti yang diajukan TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi bertanda T.1-1 s/d T.1-26 **tidak ada satu buktipun tentang bukti perpanjangan SHGB tersebut**, dengan demikian pertimbangan hukum tersebut telah melanggar tertib hukum acara perdata.

Selain itu perpanjangan SHGB oleh TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 September 2011 tersebut adalah lampau waktu/terlambat tentang syarat diajukannya SHGB tersebut yaitu **selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya SHGB tersebut 19 Agustus 2012.**

Hal ini mengingat ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang menyatakan:

*“Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”.*

Dari uraian tersebut diatas terbukti bahwa alas hak atas obyek sengketa tidak ada atau setidaknya tidak ada alas hak atas obyek sengketa oleh TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi masih belum jelas, sehingga sangat tidak beralasan dan tidak berdasar TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi keberatan terhadap pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi bukanlah pemilik sah atas obyek sengketa.

Sebab terkait dengan obyek sengketa sebagai Barang Milik Negara atau Daerah, jika mencermati bukti PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi yaitu bukti P-6 berupa

Halaman 38 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turunan Surat Ukur No.34 dan bukti P-7 berupa Terjemahan dari Penerjemah Tersumpah, dalam surat tersebut dinyatakan bahwa berdasarkan Surat Ukur Nomor 341 tahun 1918 obyek sengketa menjadi bagian dari persil hak milik verponding 3526 yang berdasarkan akta Pengadilan tanggal 6 Agustus 1917 No. 725 tersebut **atas nama Pemerintah Kota Surabaya.**

Bahwa berdasarkan fakta bukti surat P-8 s/d P-18 dan saksi-saksi PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi (saksi Dr. Harun yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1960-1967, saksi R. Soenarto yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1953-1957, saksi Soemingan yang bersekolah di SDN Ketabang tahun 1950-1956 dan tinggal di SDN Ketabang sejak 1948–1961 (orang tua saksi adalah Penjaga sekolah), H. Suparni Kepala Sekolah SDN Ketabang tahun 1980-1989, saksi Hardjito guru di SDN Ketabang sejak tahun 1982-1992, saksi Supriyati Kepala Sekolah SDN Ketabang tahun 1999-2012) **maka setidaknya sejak tahun 1948 obyek sengketa telah digunakan/dikuasai**

PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi, dalam hal ini untuk lokasi kegiatan belajar mengajar SDN Ketabang hingga saat ini. Bahkan jika berpedoman pada Surat Ukur Nomor 341 tahun 1918 (bukti P-7 dan P-8), penguasaan obyek sengketa oleh Pemerintah Kota Surabaya berlangsung sejak tahun 1917.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dinyatakan:

*Pasal 2 ayat (1)*

*Barang milik negara/daerah meliputi :*

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan belanja negara/daerah.”*
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.”*

*Pasal 2 ayat (2)*

Halaman 39 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



- c. *Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :  
barang yang diperoleh sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Hal tersebut juga dikuatkan oleh pendapat ahli perbendaharaan negara Kepala Biro Hukum Kementrian Dalam Negeri RI Widodo Sigit Pujiyanto, SH, MH. Di persidangan yang antara lain menjelaskan bahwa perolehan Aset/barang yang dimiliki oleh daerah/negara adalah melalui: *Pertama, karena jual beli; Kedua, adalah karena hibah yaitu diberi oleh pemerintah yang ada di atasnya atau diberi oleh pengembang; dan yang Ketiga, adalah karena penguasaan yakni misalkan saat negara ini baru merdeka maka seluruh aset dari Sabang sampai Merauke adalah milik negara Indonesia, kecuali dibuktikan lainnya.*

Bahwa menurut pendapat ahli hukum Agraria/Pertanahan Dr. Agus Sekarmaji SH, MH. Di persidangan yang antara lain menjelaskan :  
*Terjadinya perolehan hak atas tanah bisa karena undang-undang, peralihan, pemindahan hak, atau ketentuan konversi.*

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI No. 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta, yaitu pada pasal 5 ayat (1) pada pokoknya menyatakan :

*"Segala milik berupa barang tetap maupun barang tidak tetap dan perusahaan Kota Besar tersebut dalam pasal 1, sebelum dibentuknya menurut undang-undang ini, menjadi milik kota-kota besar tersebut dalam pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya."*

Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 31 Mei 1986 Nomor : 020/2276/PUOD, pada angka 7 huruf b butir 1, dinyatakan :

*"Tanah yang belum ada sesuatu hak diatasnya tetapi sudah dikuasai dan dimanfaatkan Pemerintah Daerah yang bersangkutan menjadi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Daerah Otonomi, tanah dimaksud termasuk tanah milik/yang dikuasai  
Pemerintah Daerah yang bersangkutan."*

Dan berdasarkan bukti P-1 berupa Data Tanah Nomor register induk 2348808 dan bukti P-2 berupa Data Bangunan Gedung Nomor register induk 2351955 maka obyek sengketa menjadi Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang RI No. 16 Tahun 1950 dan tercatat dalam Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah (SIMBADA/bukti P-1 dan P-2).

Bahwa lebih lanjut mengingat obyek sengketa tersebut digunakan sebagai Fasilitas Umum berupa Sekolah milik PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi maka untuk pengelolaanya telah ditetapkan status pengguna kepada Dinas Pendidikan Kota Surabaya sebagaimana Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/217/436.1.2/2009 tanggal 18 Juni 2009 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah dan/atau Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Kota Surabaya berupa Sekolah oleh Dinas Pendidikan Kota Surabaya (vide **Bukti P-3**);

Bahwa, terlebih lagi apabila mendasarkan pada bukti P-6 dan P-7 tentang Uraian Turunan Pemisahan No. 341 (vide **Bukti P-6 dan P-7**) menyebutkan : "...berdasarkan akta pengadilan tanggal 6 Agustus 1917 No. 725 tercatat atas nama **Pemerintah Kota Surabaya.**"

Bahwa dilihat dari kurun waktu penguasaan PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi atas obyek sengketa (sejak lahirnya UUPA), masa tersebut telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun secara berturut-turut maka justeru PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi beralasan dan berdasar memperoleh hak milik atas obyek sengketa tersebut, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1963 Paragraf 2 KUH Perdata yang menyebutkan : "Siapa yang dengan itikad baik menguasainya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama **tiga puluh tahun**, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”.

Bahwa, PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi keberatan terhadap pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan dengan demikian telah terbukti kalau obyek sengketa adalah milik TERBANDING I/ Tergugat I/Penggugat Rekonpensi.

Bahwa dalil TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi yang pada pokoknya menyatakan TERBANDING II/Tergugat II adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 25, 27, dan 29 Surabaya sebagaimana terurai dalam SHGB No. 565 sisa adalah tidak benar dan tidak relevan lagi.

Sebab SHGB No. 565 Sisa surat Ukur tgl. 21-4-1951 No. 341 lama haknya berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir pada tanggal 23 September 1980. Selain itu SHGB No. 633 atas nama Setiawati Soetanto (TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi) Surat Ukur Tgl. 28-2-1991 No.118/S/1991 luas 2.464 M2, lamanya haknya juga berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan **haknya berakhir tanggal 19 Agustus 2012**. Oleh karenanya sesuai Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dengan hapusnya HGB mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah tidak ada alas hak bagi TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan TERBANDING II/Tergugat II atas obyek sengketa. Dengan tidak adanya alas hak tersebut maka menurut hukum TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi tersebut tidak dapat ditetapkan sebagai pemilik.

Bahwa PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi keberatan terhadap pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan supaya PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah dan

Halaman 42 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

### Disclaimer

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



bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dari obyek sengketa ke tempat lain dengan biaya PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sendiri. Bahwa pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang tidak benar, tidak berdasar, dan justru bertentangan dengan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 468/HGB/BPN/92 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen "PETRUS" disingkat P.P.P.K "PETRUS" Surabaya.

Sebab, berdasarkan bukti P-4 berupa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 468/HGB/BPN/92 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen "PETRUS" disingkat P.P.P.K "PETRUS" Surabaya, pada diktum KETIGA disebutkan : **"Penerima hak tidak dibenarkan untuk mengosongkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dan II dengan sanksi batalnya pemberian hak ini, dan apabila dikemudian hari Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dan II akan dipindahkan, maka Penerima hak harus memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau menampung/mencarikan lokasi pengganti.**

Bahwa oleh karenanya berdasarkan bukti P-4 berupa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 468/HGB/BPN/92 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen "PETRUS" disingkat P.P.P.K "PETRUS" Surabaya maka apabila majelis hakim tingkat pertama menyatakan supaya PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan No. 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dari obyek sengketa ke tempat lain dengan biaya PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi Tergugat Rekonpensi sendiri, maka dengan sendirinya Keputusan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Nomor : 468/HGB/BPN/92 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan adalah batal demi hukum.

Bahwa dengan demikian TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi tidak dapat dianggap sebagai pemilik obyek sengketa karena jual beli dilakukan dengan cara-cara yang tidak benar dan tanpa didasari itikad baik.

Bahwa hal tersebut sesuai fakta persidangan sebagai berikut :

- a. Bahwa sejak semula TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi tidak melakukan pengecekan lokasi apakah obyek jual beli (obyek sengketa a quo) tersebut dalam status bebas untuk dilakukan jual beli;
- b. Bahwa TERBANDING II/Tergugat II sebagai penjual tidak pernah menguasai secara fisik tanah dan bangunan obyek sengketa;
- c. Bahwa sejak semula pihak TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan TERBANDING II/Tergugat II mengetahui dan menyadari betul bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat Gedung SDN Ketabang I Surabaya yang digunakan sebagai proses belajar mengajar sejak semula hingga saat ini;
- d. Bahwa TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan TERBANDING II/Tergugat II mengetahui dalam bukti P-4 berupa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 468/HGB/BPN/92 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perhimpunan Pendidikan dan Pengajaran Kristen "PETRUS" disingkat P.P.P.K "PETRUS" Surabaya, pada diktum KETIGA disebutkan : "**Penerima hak tidak dibenarkan untuk mengosongkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dan II dengan sanksi batalnya pemberian hak ini, dan apabila dikemudian hari Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dan II akan dipindahkan, maka Penerima hak harus memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau menampung/mencarikan lokasi pengganti**

Halaman 44 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan TERBANDING II/Tergugat II dalam melakukan jual beli obyek sengketa tanpa mempertimbangkan kondisi obyek yang dibeli sebagaimana ketentuan Pasal 1338 paragraf 3 KUH Perdata. TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan TERBANDING II/Tergugat II mengabaikan fakta bahwa kondisi obyek sengketa telah dikuasai oleh PEMBANDING/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sejak tahun 1917 atau setidaknya tahun 1948 secara berturut-turut sebagai sekolah negeri.

Oleh karenanya berdasarkan hukum TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak mendapat perlindungan hukum dan menjadikan peralihan hak dari TERBANDING II/Tergugat II kepada TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi menjadi batal demi hukum.

Dengan batalnya peralihan hak dari TERBANDING II/Tergugat II kepada TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi maka secara hukum batal pula Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 633 /Kelurahan Ketabang serta menjadikannya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1923 K/Pdt/2013 halaman 11 yang dalam pertimbangannya terdapat kaidah hukum :

*"...Penggugat konvensi bukan pembeli beritikad baik atas kedua objek sengketa. Sehingga sertifikat yang terbit atas obyek sengketa tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum (buiten effectstellen);. Bahwa terhadap pembelian objek sengketa 2 are tersebut Penggugat konvensi sangat lalai dalam melakukan pembelian, dimana berdasar keterangan saksi Ketut Wiri, Penggugat Konvensi melihat Tergugat II/Penggugat Rekonvensi tinggal di rumah diatas tanah sengketa tersebut,*

Halaman 45 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



*Penggugat Konvensi tidak menanyakan hubungan hukum antara objek sengketa dengan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi, tetapi justru melanjutkan pembeliannya."*

Bahwa selain itu dalam proses jual beli antara TERBANDING II/Tergugat II dengan TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dapat dikategorikan sebagai pembeli yang ceroboh dan termasuk pembeli yang tidak beritikad baik sehingga menurut praktek hukum acara perdata tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi tersebut (vide putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Oktober 1992, No. 1816 K/Pdt/1989).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, PEMBANDING/Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim di Tingkat Banding untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan PEMBANDING/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 832/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 25 September 2017;

**Mengadili sendiri :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PEMBANDING/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PEMBANDING/Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa tanah dan bangunan SEKOLAH DASAR NEGERI KETABANG I, yang terletak di Jalan Ambengan No.29 Surabaya;
3. Menyatakan TERBANDING I/Tergugat I dan TERBANDING II/Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan batal peralihan hak dari TERBANDING II/Tergugat II kepada TERBANDING I/Tergugat I atas tanah obyek sengketa sebagaimana Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy,  
S.H.;

5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING I/Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan TURUT TERBANDING/Turut Tergugat untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 633 Kelurahan Ketabang atas nama TERBANDING I/Tergugat I, baik yang diajukan oleh TERBANDING I/Tergugat I ataupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya;
7. Menghukum PARA TERBANDING/Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONPENSI

Menolak seluruh gugatan TERBANDING I/Tergugat I/Penggugat Rekonsensi.  
atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 18 Januari 2018 yang pada pokoknya Terbanding menyatakan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini sudah tepat dan benar sehingga perkara tersebut harus **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para pbanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang undang,oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang,bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa, dengan seksama berkas perkara berserta turunan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN.Sby Tanggal 25 September 2017 ,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding dan kontra memori banding maka Pengadilan Tinggi

berpendapat sebagai berikut ;

Dalam Konvensi .

Dalam Eksepsi .

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I telah dipertimbangkan secara lengkap dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya Eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak , sehingga Pengadilan tinggi mengambil pertimbangan Pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutuskan mengenai eksepsi dalam perkara ini ditingkat banding , maka dengan demikian maka putusan pengadilan tingkat pertama mengenai eksepsi harus dikuatkan .

Dalam Pokok Perkara ‘

Menimbang , bahwa setelah Pengadilan Tinggi dengan seksama membaca dan memeriksa seluruh surat surat dalam berkas perkara ini maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar , yang antara lain pada pokoknya mempertimbangkan, bahwa walaupun Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1948 sampai sekarang, akan tetapi ternyata tanah sengketa telah ada SHGB.atas nama Tergugat I walaupun telah habis masa berlakunya akan tetapi hal tersebut bukan disebabkan karena kesalahan tergugat I melainkan oleh Turut Tergugat yang tidak mau memproses permohonan Tergugat I ( Setiawati Soetanto ) pada hal sudah ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sampai tingkat Peninjauan Kembali yang memerintahkan kepada BPN. Kota Surabaya II ( Turut Tergugat ) untuk memproses perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng Kota Surabaya atas nama Nyonya Setiawati Soetanto .

Menimbang, bahwa alasan bading dari pembanding bahwa putusan pengadilan tingkat pertama bersifat ultra vires karena mempertimbangkan perkara Tata Usaha Negara terkait proses perpanjangan sertifikat HGB No.633 atas nama Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama yang mendasarkan pada alat bukti berupa Putusan Pengadilan Tata usaha Negara bukan bersifat ultra vires dan ternyata tidak ada putusan yang mengabulkan lebih dari pada yang dituntut .

Halaman 48 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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

Halaman 48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi juga akan mempertimbangkan mengenai kontra memori banding dari terbanding yang mendalilkan mengenai keabsahan memori banding yang diajukan oleh pembanding.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas Surat kuasa khusus dari Pembanding kepada Penerima Kuasa tertanggal 28 september 2017 antara lain mencatumkan penerima kuasa berwenang untuk membuat/menyusun dan menandatangani, menyerahkan memori banding dan seterusnya, sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat memori banding yang diajukan oleh Kuasa pembanding telah memenuhi syarat formal.

Menimbang, bahwa mengenai alasan alasan banding dari pembading selebihnya Pengadilan Tinggi berpendapat hal tersebut telah pernah dikemukakan dalam pemeriksaan pada Pengadilan tingkat Pertama dan telah dipertimbangan secara lengkap, tepat dan benar dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut dan guna menghindari terjadinya pengulangan atas pertimbangan hukum yang sama, maka segala pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama mengenai pokok perkara dalam gugatan konpensasi tersebut diambilalih dan dijadikan juga sebagai pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi dalam memutus mengenai pokok perkara dalam gugatan konpensasi ini dalam tingkat banding, sehingga dengan demikian maka Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mengenai pokok perkara ini harus dikuatkan.

Dalam Rekonpensasi.

Menimbang, bahwa mengenai gugatan rekonpensasi berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam gugatan konpensasi dan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya telah menyatakan bahwa telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensasi dan Tergugat rekonpensasi tidak mau mengembalikan tanah tersebut maka terbukti Tergugat rekonpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama seluruh surat surat dalam berkas perkara ini maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama mengenai gugatan rekonpensasi sudah tepat dan benar, oleh karena itu maka seluruh pertimbangan tersebut diambilalih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan tinggi sendiri dalam memutus gugatan rekonpensasi ini pada tingkat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding, sehingga putusan pengadilan tingkat pertama mengenai gugatan rekonsensi harus dikuatkan .

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonsensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN.Sby Tanggal 25 September 2017 harus dikuatkan dan dengan demikian maka Pembanding semula Penggugat Dalam Kompensi/ Tergugat Dalam Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama baik mengenai gugatan dalam kompensi maupun mengenai gugatan dalam rekonsensi oleh Pengadilan Tinggi dikuatkan maka dalam amar putusan ini tidak perlu lagi disebutkan sistematika gugatan dalam kompensi dan gugatan dalam rekonsensi , tetapi cukup menyebutkan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama tersebut yang berarti telah meliputi baik gugatan dalam kompensi maupun gugatan dalam rekonsensi .

Mengingat dan memperhatikan hukum perundang undangan yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947, Pasal 51 ayat 1 Undang Undang No.2 Tahun 1986 dengan perubahannya melalui Undang-Undang No.8 Tahun 2004 dan Undang-Undang no.49 Tahun 2009 ;

## MENGADILI.

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding .
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN.Sby Tanggal 25 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp 150.000.,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Rabu** tanggal **21 Februari 2018** oleh kami **I GUSTI NGURAH ASTAWA.,SH.,MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, **IDA BAGUS PUTU MADEG.,SH.,MH. Dan Dr.ERWIN MANGATAS MALAU.,SH.,MH.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan

Halaman 50 Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY





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

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** dan tanggal **28 Februari 2018** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota dibantu oleh **PRASTYANDI ZULFIKAR, .SH.,MH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

**Hakim – Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

ttd

ttd

1. **IDA BAGUS P MADEG, .SH.,MH** I **GUSTI NGURAH ASTAWA, .SH.,MH.**

ttd

2. **Dr.ERWIN MANGATAS MALAU, .SH.,MH.**

**Panitera Pengganti,**

ttd

**PRASTYANDI ZULFIKAR ,.SH.,MH.**

Perincian biaya banding

1. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-