



PUTUSAN
Nomor 2341 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

SUROTO, bertempat tinggal di Karangjangan, RT 9, RW 4, Kelurahan Ngemplaksimongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hotma P.D. Sitompoel, S.H. M.Hum. dan kawan-kawan, para Advokat dan Pembela Umum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron Semarang, yang memberikan bantuan hukum pada masyarakat miskin dan teraniaya secara “*Pro Deo*” dan “*Pro bono*” (cuma-cuma/gratis) beralamat di Jalan Permata Hijau BB 18 Pondok Hasanudin Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **PUTUT SUTOPO**, bertempat tinggal di Jalan Sri Rejeki VI, Nomor 6, RT 3, RW 2, Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
 2. **TJAHJADI**, bertempat tinggal tidak diketahui;
 3. **JOHANES**, bertempat tinggal tidak diketahui;
 4. **NOTARIS ELLY NINANINGSIH, S.H.**, berkedudukan di Jalan Moch. Suyudi 15-16, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Thamrin, S.E., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum “Jantra Keadilan” Semarang, beralamat di Ruko Peterongan Plaza Blok C Nomor 2, Jalan MT. Haryono, Nomor 719 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat I/Para Pemanding;

Dan



KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro, Nomor 23, Kota Semarang; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat menguasai tanah garapan di Karangjankang, RT.9 RW.4, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rumah Sudartik;
 - Sebelah Timur : Jalan kampung;
 - Sebelah Selatan : Rumah Untung Purwanto;
 - Sebelah Barat : Jalan kampung;
2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan mengganti rugi tanah garapan kepada Suharjo pada tanggal 22 Oktober 1996 sebagaimana dalam "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jankang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat";
3. Bahwa di atas tanah seluas 15 meter x 7,5 meter tersebut kemudian berdiri sebuah rumah dengan ukuran 9,5 meter x 7,5 meter yang Penggugat miliki dan kuasai sampai dengan sekarang;
4. Bahwa pada tahun 22 Juli 2005 Tergugat II mengaku-ngaku memiliki tanah di Kelurahan Bongsari sekarang Ngemplak Simongan yang sebagian tanahnya dikuasai dan dihuni oleh Penggugat, dimana atas pengakuan tersebut telah dilakukan pertemuan antara Tergugat II dan Penggugat yang tanahnya diklaim milik Tergugat II yang mana pertemuan tersebut difasilitasi oleh Lurah Ngemplak Simongan Bapak Drs. Bambang Santoso Bu dan sampai dengan saat ini pertemuan tersebut belum ada titik temu karena Tergugat II tidak dapat/tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan Sertifikat hak atas tanah yang dimaksud;
5. Bahwa kemudian pada tahun 2011 Tergugat I juga mengklaim memiliki



tanah di Kelurahan Bongsari sekarang Ngemplak Simongan seluas kurang lebih 4200 M², sehingga pada tanggal 30 Oktober 2011 Bapak Pranyoto. AP, MM selaku Lurah Ngemplak Simongan mengundang Penggugat yang tanahnya masuk di dalam bagian tanah yang diklaim oleh Tergugat I, untuk menghadiri pertemuan dengan perwakilan Tergugat I berdasarkan Surat Undangan Nomor 005/56, tanggal 28 Oktober 2011, dimana dari pertemuan tersebut atas pengakuan dari Tergugat I, Penggugat meminta agar Tergugat I menunjukkan dan memberikan fotokopi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun hal tersebut tidak pernah ditunjukkan dan diberikan kepada Penggugat;

6. Bahwa Tergugat I yang tanpa memiliki suatu hak apapun kemudian melaporkan Penggugat atas dugaan "pemakaian tanah tanpa ijin" Pasal 6 ayat (1) huruf (a) UU 51/1960, sebagaimana dalam Laporan Polisi Nomor LP/B/114/III/2012/Jateng/SPKT, tanggal 6 Maret 2012 atas nama Pelapor Putut Sutopo;
7. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2012 Lurah Ngemplak Simongan Bapak Pranyoto, AP.MM membuat Surat Pemberitahuan dengan Nomor Surat 470/06, tanggal 16 Maret 2012, yang isinya menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah Eks. HGB 113 dan memberikan kesempatan:
 - 1 Bagi warga yang memilih tali asih akan menerima sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dengan persyaratan menyerahkan foto copy Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan menandatangani Surat Kesanggupan di Kantor Kelurahan Ngemplak Simongan;
 - 2 Bagi Warga yang tidak memilih tali asih akan diproses secara hukum oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah;
8. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2012 Penggugat telah dipanggil oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah sebagai Saksi berdasarkan Surat Panggilan Nomor s.pgl/844/VII/2012/Reskrim atas Laporan Polisi Tergugat I sebagaimana di poin 6 diatas;
9. Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh dari Turut Tergugat II berdasarkan Surat Nomor 904/300.7.33.74/W/2012 tanggal 10 April 2012 menyatakan tanah di Karangjangan RW 4 seluas 10.008 M² (termasuk yang dikuasai Penggugat) berstatus Tanah Negara karena Ex. HGB 113 yang dulunya menjadi Sertipikat atas tanah tersebut sudah berakhir sejak tanggal 10 November 1995 dan terakhir tercatat atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai LTD berkedudukan di Yogyakarta;



10. Bahwa Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP 40/1996) menyebutkan:
"Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara";
11. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah setelah tanah yang dimaksud, setelah tanah tersebut menjadi Tanah Negara, dimana HGB 113 berakhir tanggal 10 November 1995 dan Penggugat mulai menempati tanah tersebut mulai tanah 22 Oktober 1996, sehingga dengan demikian penguasaan tanah oleh Penggugat dilakukan dengan iktikad baik karena tidak ada yang memiliki sertifikat hak atas tanah pada tanah yang ditempati Penggugat;
12. Bahwa sekitar akhir bulan Mei 2012, Penggugat dikejutkan dan diresahkan sehubungan dengan adanya pengukuran dari Turut Tergugat II atas nama Pemohon Tergugat I, sebagaimana Surat Tugas Pengukuran Nomor 1858/2012 tanggal 16 April 2012. Bahwa Penggugat sangat heran karena petugas pengukuran menunjukkan foto kopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/93 tanggal 29 Desember 2011 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Sebagian Ex- HGB Nomor 113 tanggal 29 Desember 2011, keduanya dibuat oleh Pranyoto. AP, MM selaku Lurah Ngemplak Simongan, padahal faktanya Tergugat I tidak pernah menguasai secara fisik maupun dalam bentuk penguasaan lain tanah yang dihuni Penggugat sejak tanah eks HGB 113 tersebut di atas berakhir haknya pada 10 November 1995 dan telah jelas-jelas bersengketa sejak tahun 2005 antara Penggugat dan Tergugat II yang kemudian selanjutnya pada tahun 2011 bersengketa dengan Tergugat I;
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat baru menyadari jika lurahnya sendiri yang memberikan keterangan seolah-olah Tergugat I menguasai tanah tersebut dan tidak sengketa, sehingga bisa digunakannya untuk memproses, penerbitan sertifikat;
14. Bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat, Turut Tergugat II telah beberapa kali melakukan pengukuran atas permohonan oleh Tergugat I;
13. Bahwa Turut Tergugat II berdasarkan suratnya tanggal 15 Maret 2013 Nomor 748/GW-33.74/III/2013 perihal Pemberitahuan Adanya Sengketa, menyatakan bahwa dasar Tergugat I mengajukan permohonan pengukuran tanah Negara tersebut, yakni sebagaimana dalam poin ke-8, bagian Kesimpulan, yakni sebagai berikut:



- a. Bahwa permohonan pengukuran tanah yang diajukan pada tanggal 28 Oktober 2012 oleh Sdr. Putut Sutopo yang terletak di Jalan Karang Jangkang RT. 031 RW 04 Kelurahan Ngemplak Simongan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang berdasarkan penyerahan dan pelimpahan tanah dan bangunan seluas 4.200 m² dari Tjahjadi dan Johannes kepada Sdr. Putut Sutopo berdasarkan penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Notaris Elly Ninaningsih, S.H., belum dapat kami proses dikarenakan dilokasi tanah tersebut masih diduduki oleh masyarakat yang dipergunakan untuk tempat tinggal;
- b. Bahwa kami akan memproses sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Sdr. Putut Sutopo apabila diatas tanah tersebut permasalahannya antara kedua belah pihak telah terselesaikan;
15. Bahwa Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum oleh karena tidak memenuhi 1320 KUHPerdata, dimana Tergugat II dan Tergugat III tidak cakap bertindak sebagai penjual, oleh karena HGB 113 sudah berakhir pada 10 November 1995. Selain itu tanah sebagaimana dimaksud diatas yang didalamnya termasuk tanah yang, dikuasai Penggugat;
16. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor Agung Republik Indonesia Nomor 953 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 memiliki kaidah sebagai berikut :

"Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, maka Penggugat sudah bukan lagi pemilik tanah Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga ia tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan dengan mendalilkan bahwa dirinya sebagai pemilik tanah Hak Guna Bangunan sengketa;"
17. Bahwa menurut Pasal 30 huruf e, PP 40/1996 disebut kewajiban pemegang HGB yakni:

"menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;"

Bahwa dengan demikian, seharusnya tidak bisa timbul akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Turut Tergugat I karena Sertifikat HGB 113 yang telah



habis haknya, dan seharusnya sertifikat HGB 113 dikembalikan/diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan tidak bisa menjadi dasar perikatan untuk dialihkan atau dijualbelikan;

18. Bahwa kemudian peralihan bangunan sebagaimana disebut dalam Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan seluas 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena setahun sejak berakhirnya HGB 113 pada tanggal 10 November 1995 apabila ada bangunan, maka harus sudah harus dibongkar, sehingga tidak boleh terdapat bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 40/1996 yang berbunyi :

"Apabila Hak Guna Bangunan alas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan;"

Bahwa dengan demikian apabila ada peralihan bangunan yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan memang pada kenyataannya tidak terdapat bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III di tanah yang dikuasai oleh Penggugat. Bahwa dengan demikian Tergugat II dan Tergugat III telah menjual suatu barang yang sebenarnya tidak pernah ada (tidak pernah ada bangunan di atas tanah Penggugat pada kenyataannya), sehingga kembali melanggar 1320 KUHPperdata tentang kecakapan dan suatu objek tertentu;

19. Bahwa oleh karena penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Turut Tergugat I tidak memenuhi unsur cakap sebagaimana dalam 1320 KUHPperdata, yaitu penjual bukanlah selaku pemilik (*eigenaar*) ataupun yang menguasai (*bezitter*) tanah, serta bukan sebagai pemilik (*eigenaar*) ataupun yang menguasai (*bezitter*) bangunan, maka perikatan yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah menurut Pasal 1320 KUHPperdata dan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam 1365 KUHPperdata;
20. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, serta Tergugat III, yaitu atas pelanggaran 1320 KUHPperdata mengakibatkan



kerugian bagi Penggugat yaitu berupa tanah yang dikuasai Penggugat diklaim oleh Tergugat I, bahkan sampai diproses pengajuan sertifikatnya oleh Turut Tergugat II hingga dipanggilnya Penggugat oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah;

21. Bahwa kemudian permohonan pengajuan sertifikat yang diajukan Tergugat I juga merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA 3/1997). Syarat syarat permohonan pengajuan sertifikat diatur dalam Pasal 76 PMA 3/1997 sebagai berikut :

Pasal 76

1. Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :
 - a. *grosse akta* hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau ;
 - b. *grosse akta* hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau;
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau;
 - d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau;
 - e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau;
 - f. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, ketitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau;
 - g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang



dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;

- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
 - i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau;
 - j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
 - k. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau;
 - l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan, atau;
 - m. Lain-lain bentuk alas pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;
2. Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut;
 3. Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut disertai dengan :
 - a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :
 1. Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan



- pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
2. Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 3. Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 5. Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu;
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14;
22. Bahwa dari Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang dimiliki oleh Tergugat I sebagai dasar untuk pengajuan sertipikat ternyata tidak ada yang masuk salah satu kategori dari Pasal 76 ayat (1) PMA 3/1997, sedangkan Penggugat justru memiliki salah satu surat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 76 ayat (1), yakni pada huruf (g) : akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan", yaitu "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngeplak Simongan, Semarang Barat";
23. Bahwa Penggugat juga telah mengganti rugi terlebih dahulu tanah garapan serta menguasai tanah garapan dimaksud sejak tanggal 22 Oktober 1996, sehingga Penggugat hingga saat ini telah menguasai selama ± 18 tahun, dimana Penggugat akan mendapatkan haknya dengan mengajukan



permohonan atas tanah sebagaimana disyaratkan pada Pasal 76 ayat (3) huruf (a) PMA 3/1997, sedangkan Tergugat I yang memperoleh dari pelimpahan hak yang sudah berakhir, yang diperolehnya secara tidak sah pada tahun 2011 dan tak pernah menguasai tanah Negara tersebut, sehingga Penggugat lah yang berhak atas tanah negara sebagaimana dimaksud;

24. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat dirugikan, yaitu (namun tidak terbatas pada): tidak dapatnya Penggugat mengajukan sertipikat atas tanah tersebut, habis waktu, biaya, tenaga untuk menghadiri setiap, pertemuan, pengukuran, proses hukum baik proses Pidana maupun Perdata, dimana Penggugat nilai kerugian secara materiil dan imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

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

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat tanggal 22 Oktober 1996;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah garapan seluas 15 meter x 7,5 meter dan sebuah rumah dengan ukuran 9,5 meter x 7,5 meter di Karangjangkang, RT 9, RW 4, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : rumah Sudartik;
 - Sebelah Timur : Jalan kampung;
 - Sebelah Selatan : Rumah Untung Purwanto;
 - Sebelah Barat : Jalan kampung;berdasarkan "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat" tanggal 22 Oktober 1996;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena membuat Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 m² Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 atas Tanah



Negara yang dibuat Turut Tergugat I;

5. Menyatakan batal atau tidak sah Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 M2 Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Turut Tergugat I;
6. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan permohonan sertipikat tidak berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tanggung renteng mengganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memenuhi isi Putusan dalam perkara ini;
9. Membebankan biaya perkara ini secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Exceptio Plurium Litis Consortium

- Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, dan harus ditarik Tergugat lain yang berkaitan dengan perkara *a quo* baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa seharusnya Penggugat menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai Tergugat, sebab Tergugat II dan Tergugat III mendapat hak atas tanah tersebut berdasarkan proses jual beli dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta;
- Bahwa untuk dapat menyelesaikan perkara *a quo* secara tuntas dan menyeluruh, maka Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta harus turut digugat, dengan demikian



gugatan Penggugat kurang pihak;

- Bahwa hal tersebut didasarkan pada Yurisprudensi MARI Nomor 621 K/Sip/1975;

Eksepsi Diskualifikasi Atau *Gemis Aanhoedanigheid*

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan atas perkara tersebut. Hal tersebut disebabkan karena Penggugat bukanlah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas \pm 8.200 m² yang merupakan ex SHGB Nomor 113/Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd;
- Bahwa karena tanah yang disengketakan yang merupakan tanah ex SHGB Nomor 113/Bongsari pemilik sebelumnya adalah Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd, sedangkan Penggugat sendiri tidak ada hubungan hukum dengan pemilik tanah tersebut sebelumnya;
- Bahwa oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai legalitas atas tanah tersebut sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dengan merasa tanah yang disengketakan tersebut adalah miliknya;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa dalil Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dalam Konvensi *mutatis mutandis* dianggap terbaca di dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I dalam konvensi berkedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menempati sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas \pm 8.200 m²;
- Bahwa dengan masih ditempatinya sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, maka proses penerbitan sertifikat atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi terhambat, karena tidak dapat melakukan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi berdasarkan suratnya tanggal 16 April 2012 perihal Permohonan Pengukuran dan Pemetaan;



- Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang akan dilakukan pengukuran dan pemetaan yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang masih ditempati oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Nomor 748/GW-33.74/III/2013 tanggal 15 Maret 2013 Perihal Pemberitahuan Adanya Sengketa ;
- Bahwa Surat tersebut di atas telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register Perkara Nomor 69/G/2013/PTUN.Smg yang telah putus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan hukum tetap dan dalam salah satu Amar Putusannya telah mewajibkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan pengukuran dan pemetaan tanah milik Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register Perkara Nomor 69/G/2013/PTUN. Smg yang telah putus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan hukum tetap, maka *legal standing* Penggugat Rekonvensi terhadap tanah tersebut semakin jelas dan kuat, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai *legal standing* terhadap tanah tersebut;
- Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena telah menempati tanpa izin sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga permohonan Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut menjadi terhambat prosesnya;
- Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil oleh Tergugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Penggugat Rekonvensi tidak bisa melakukan proses sertifikat terhadap tanah miliknya dengan kerugian harga tanah $1 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.500.000,00$ dengan luas $\pm 8.200 \text{ m}^2$. Sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi total seluruhnya adalah $\text{Rp}1.500.000,00 \times 8200 \text{ m}^2 = \text{Rp}12.300.000.000,00$ (dua belas miliar tiga ratus juta rupiah) ;

Kerugian immateriil

- Penggugat Rekonvensi mengalami stress, perasaan malu dan bolak balik ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengurus proses sertifikat sehingga sampai pengurusan penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha



Negara (PTUN) Semarang, yang apa bila diukur dengan nilai rupiah adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat Rekonvensi ataupun siapa saja yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di Jalan Karangjangan RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun atau jika perlu dengan bantuan aparat Pemerintah atau Kepolisian Republik Indonesia;
- Bahwa untuk menghindari agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan Isi Putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini agar menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan Isi Putusan dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didukung dengan bukti-bukti yang sah sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
- Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah hal yang patut dan adil jika para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di Jalan Karangjangan RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas $\pm 8.200 \text{ m}^2$ adalah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan



hukum terhadap Penggugat Rekonvensi karena telah menempati tanpa izin sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi sehingga permohonan Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut menjadi terhambat prosesnya;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika, dengan perincian kerugian adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- Penggugat Rekonvensi tidak bisa melakukan proses sertifikat terhadap tanah miliknya dengan kerugian harga tanah $1 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.500.000,00$ dengan luas $\pm 8.200 \text{ m}^2$ sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi total seluruhnya adalah $\text{Rp}1.500.000,- \times 8200 \text{ m}^2 = \text{Rp}12.300.000.000,00$ (dua belas miliar tiga ratus juta rupiah);

Kerugian immateriil

- Penggugat Rekonvensi mengalami stress, perasaan malu dan bolak balik ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengurus proses sertifikat sehingga sampai pengurusan penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, yang apa bila diukur dengan nilai rupiah adalah sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun siapa saja yang menguasai, untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun atau jika perlu dengan bantuan aparat pemerintah atau Kepolisian Republik Indonesia;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar $\text{Rp}1.000.000,00$ (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
 7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum (cacat formil), karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dan penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dengan alasan :
 - a. Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti yang berkaitan dengan kepemilikan tanah artinya secara *legal formal* Penggugat bukan pemilik tanah tetapi hanya sekedar menempati berdasarkan jual beli bangunan pada tahun 1996, karena berdasarkan data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tanah tersebut pernah diterbitkan SHGB. Kecuali apabila Penggugat melakukan jual beli tanah garapan tersebut dari bekas pemilik SHGB;
 - b. Penggugat tidak jujur dalam membuat gugatan dikarenakan bahwa tahun 2005 pernah dibahas masalah tanah tersebut di Kantor Kelurahan Ngemplak Simongan Semarang Barat padahal Penggugat baru membeli tanah tersebut kepada pihak yang mengaku memiliki pada tahun 2006, kapasitasnya sebagai apa Penggugat ikut dalam musyawarah tersebut, nampak jelas bahwa Penggugat hanya mengada-ada sebagai pemilik tanah;
 - c. Penggugat bila benar-benar sebagai pemilik terhadap bidang tanah tersebut kenapa selama ini tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Turut Tergugat II. Tentunya Penggugat sangat mengetahui karena bila diteiliti dalam riwayat kepemilikan tanah tidak akan dapat membuktikan;
2. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum (cacat formil), karena kurang subjek atau pihak Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), seharusnya Kepala Kelurahan Ngemplak Simongan diikutkan sebagai para pihak, hal ini disebabkan karena dalam posita gugatan Kepala Kelurahan tersebut oleh Penggugat telah menerbitkan surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan dalam mengajukan permohonan sehingga secara hukum tanah tersebut benar-benar bukan milik Penggugat. Kepala Kelurahan lebih mengetahui dan paham selaku yang menguasai pemerintahan di Kelurahan tersebut hal ini penting untuk mengungkap

Halaman 16 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



kebenaran materiil terhadap bukti pemilikan dan siapa sebenarnya yang benar-benar berhak atas tanah sengketa tersebut;

3. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum karena tidak selayaknya Kantor Pertanahan Kota Semarang dimasukan dalam para pihak. Perlu kami tegaskan bahwa Turut Tergugat II sampai saat ini belum mengeluarkan produk hukum berupa sertifikat hak atas tanah. Namun Turut Tergugat II hanya mengeluarkan surat yang berisi Putusan Pejabat Tata Usaha Negara. Berdasarkan dalil-dalil di atas nampak jelas gugatan Penggugat merupakan *Onrechtmatige Overheidsdaad* (yaitu isinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Penguasa), karena materi gugatannya mengenai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh sebab itu gugatan Penggugat lebih tepat merupakan gugatan gugatan *Onrechtmatige Overheidsdaad*, dan berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara perkara tersebut menjadi kewenangan atau Kompetensi Absolut dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum;

4. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2013 Sdr. Putut Sutopo mengajukan gugatan ke PTUN dengan Nomor Register 69/G/2013/PTUN-SMG. Pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat dan telah diputus dimana dalam amar putusannya memerintahkan Kepala Kantor untuk memproses permohonan dan menerbitkan sertifikat HGB yang diajukan oleh Penggugat atas objek tanah ex HGB Nomor 113 Bongsari seluar 8.200 m² yang terkenal dengan Jalan Karang Jangkang Rt 03 Rw 04 Kel. Ngemplak Simongan Kecamatan Semarang Barat dan telah mempunyai kekuatan hukum, sehingga berdasarkan Putusan tersebut maka tanah yang menjadi objek gugatan sah menjadi milik Putut Sutopo; Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, nampak jelas bahwa gugatan Penggugat cacat hukum, sehingga patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi/Jawaban Turut Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan Perlawanan Eksekusi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. tanggal 17 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang belum *diplanning* terletak di Kampung Karang Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tanggal 22 Oktober 1996;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah garapan seluas 15 m x 7,5 m dan sebuah rumah dengan ukuran 9,5 m x 7,5 m di Karang Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas batasnya:
 - Sebelah Utara : rumah Sudartik;
 - Sebelah Timur : jalan kampung;
 - Sebelah Selatan : rumah Untung Purwanto;
 - Sebelah Barat : jalan kampung;

Berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sebidang tanah garapan milik Negara yang belum *diplanning* terletak di Karang Jangkang RT 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, tanggal 22 Oktober 1996;

4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara/Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.821.000,00 (dua juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 459/Pdt/2015/PT.SMG. tanggal 25 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

Halaman 18 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menerima Eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. jo. Nomor 14/Pdt.K/2016/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat I/Para Pembanding pada tanggal 4 April 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat I/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 April 2016;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I. Pendahuluan:

- a. Bahwa Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016, telah diterima Kuasa Hukum Pemohon Kasasi pada hari Kamis 18 Februari 2016, sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Isi Putusan Banding Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. Jo. Nomor 16/Pdt.U/2015/PN.Smg, tertanggal 18 Februari 2016;
- b. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut Pemohon Kasasi telah menyatakan Permohonan Kasasi secara *Prodeo* pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2016, sebagaimana tercatat dalam Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, Jo. Nomor 14/Pdt.K/2016/PN.Smg (*Prodeo*), tanggal 25 Februari 2016, dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, tanggal 25 Februari 2016, Perihal Permohonan Kasasi Secara *Prodeo*. Dengan demikian Pernyataan Kasasi Pemohon Kasasi tersebut masih dalam waktu tenggang yang diperkenankan Undang Undang (*Vide* Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung);
- c. Bahwa Memori Kasasi diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Maret 2016, dengan demikian masih dalam waktu tenggang sebagaimana ditentukan dalam undang-undang (*Vide* :Pasal 47 ayat (1) Undang Undang tentang Mahkamah Agung), oleh karenanya sudah selayaknya Pernyataan dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi dapat diterima oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- d. Bahwa oleh karena permohonan dan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ini telah dilakukan dengan menurut tata cara dan masih dalam waktu tenggang sebagaimana ditentukan undang-undang, maka Permohonan dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi selayaknya dinyatakan dapat diterima oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia;

II. Alasan Keberatan Pemohon Kasasi Atas Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding.

Halaman 20 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, alasan Mahkamah Agung membatalkan putusan adalah oleh karena:

- a) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa Putusan *Judex Facti* tingkat banding Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, dengan alasan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat kurang pihak adalah putusan yang keliru karena *Judex Facti* Tingkat Banding telah melanggar asas hukum acara perdata yang memberikan wewenang kepada penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang digugat;

Bahwa alasan atau pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang menyebabkan putusan tersebut menjadi keliru adalah adanya alasan atau pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- A. *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku, dengan Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang Berkedudukan di Yogyakarta Sebagai Pihak dalam Gugatan.

Bahwa gugatan perkara *a quo* telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sesuai dengan asas *Actor Sequitur Forum Rei*, sesuai wilayah hukum tempat tinggal/tempat kediaman Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, yang ditujukan kepada pihak-pihak yang telah melanggar hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana dalam gugatan, dan telah dilakukan menurut tata cara sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

Penarikan pihak dalam suatu gugatan lebih kepada urgensi pembuktian kepemilikan terhadap sesuatu dan kepentingan terhadap objek sengketa, dalam perkara *a quo*, objek sengketa gugatan Penggugat adalah tanah Negara yang dalam pembuktiannya tidak perlu untuk menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berada di Yogyakarta, karena sudah tidak ada kepentingan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. dalam perkara *a quo*;



Bahwa dalam hukum perdata tidak ada satu ketentuan yang mengatur secara tegas tentang gugatan dengan kriteria seperti apa yang harus dinyatakan kurang pihak. Adapun prinsip dan tujuan diajukannya gugatan adalah agar subjek hukum yang ditarik sebagai pihak baik itu Tergugat maupun Turut Tergugat, melakukan prestasi dengan berbuat atau tidak berbuat sesuatu sebagai bentuk pertanggungjawaban yang diinginkan oleh pihak yang menggugat, dengan lebih dahulu membuktikan adanya hubungan hukum, perbuatan yang melanggar hak dan akibat yang ditimbulkan, serta adanya tuntutan dalam petitum gugatan;

Sedangkan dalam hal menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan, adalah merupakan kewenangan dari Penggugat mengingat Penggugatlah yang mengetahui secara persis siapa-siapa yang dianggap telah melanggar hak-hak Penggugat dan mengakibatkan kerugian, baik itu dengan adanya perbuatan melawan hukum dan atau dengan adanya *wanprestasi* atau ingkar janji, sehingga layak dan beralasan hukum untuk dimintakan pertanggungjawaban sebagai pihak baik itu selaku Tergugat maupun selaku Turut Tergugat;

Hal tersebut sejalan dengan kaedah hukum yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971, dengan pokok masalah pihak-pihak dalam berperkara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa memeriksa ulangan menempatkan seorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan asas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”;

Bahwa dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung justru membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menarik serta menambahkan pihak yang sebelumnya tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat. Selain itu, Mahkamah Agung juga menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yakni Pengadilan Negeri Tanjung Balai dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap kaedah hukum tersebut di atas, asas hukum acara perdata yang memberikan wewenang kepada Penggugat dalam menentukan siapa-siapa yang akan digugat dapat diterapkan terhadap semua perkara perdata, termasuk dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, namun demikian perihal kekurangan pihak sebagaimana dimaksudkan



dalam Putusan Pengadilan Tanjung Balai Nomor 73/1964/SPN, tanggal 22 Oktober 1964, yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971, sebagaimana tersebut di atas, adalah berbeda dengan perkara *a quo*. Dalam perkara tersebut memang nyata terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan subjek hukum yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatannya, yakni adik kandungnya selaku sesama ahli waris yang tidak ditarik sebagai pihak dalam hal pembagian waris, sehingga beralasan hukum jika gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak, dimana hal tersebut termasuk syarat formil dalam mengajukan gugatan, karena adik kandung memiliki kepentingan dalam objek sengketa;

Bahwa dalam perkara *a quo* gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat telah memenuhi syarat formil termasuk terpenuhinya syarat adanya pihak-pihak dalam gugatan, baik itu pihak yang ditarik sebagai Tergugat maupun pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat, dan gugatan tersebut telah dapat dibuktikan dalam persidangan Pengadilan Negeri Semarang sehingga Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan sebagian dari gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, tanggal 17 Februari 2015;

Bahwa Putusan *Judex Facti* tingkat banding Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, dengan alasan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat kurang pihak oleh karena tidak menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai pihak dalam gugatan, adalah merupakan putusan yang keliru, oleh karena telah nyata dalam persidangan Pengadilan Negeri Semarang, bahwa tidak ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta, tidak ada hak-hak Pemohon Kasasi/Penggugat yang dilanggar atau dirugikan baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd, sehingga tidak ada hak, apalagi kewajiban bagi Pemohon Kasasi/Penggugat untuk menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai pihak dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa kebenaran tidak adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai

Halaman 23 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



Ltd. juga dapat dibuktikan dengan adanya fakta persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan 113 yang dulunya milik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta, telah berakhir masa berlakunya sejak 10 November 1995, sehingga tanah tersebut demi hukum menjadi tanah negara, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan:

“Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”. Hal tersebut didukung dengan bukti Turut Tergugat II yakni *fotocopy* Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 113/Bongsari yang diberi tanda Bukti TT-1, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, pada hal. 57 dan hal. 66. Bukti tersebut telah diberi meterai dan dicocokkan dengan aslinya, dimana Buku Tanah tersebut telah berakhir masa berlakunya sejak 10 November 1995. Selain itu, fakta tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi Putu Ariasa sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, pada halaman 46 yang menerangkan sebagai berikut:

“Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan 113 pada saat Saksi diperiksa di Kepolisian Daerah Jawa Tengah, dari sana saksi mengetahui jika Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir sejak 10 November 1995”.

Bahwa jelas dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, Sertifikat Hak Guna Bangunan 113 telah berakhir sejak 10 November 1995, hak atas tanah tersebut telah kembali kepada Negara, sedangkan antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta tidak pernah ada sengketa, dan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat didaftarkan pada 10 Maret 2014 (\pm 19 (sembilan belas) tahun setelah Hak Guna Bangunan 113 berakhir), sehingga jelas bahwa tidak ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd, sehingga Putusan *Judex Facti* tingkat banding Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, dengan alasan



gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat kurang pihak oleh karena tidak menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai pihak dalam gugatan, adalah merupakan putusan yang keliru dan melanggar Asas Hukum Acara Perdata, dimana dalam hal menentukan pihak-pihak yang akan digugat adalah kewenangan Pemohon Kasasi/Penggugat, oleh karenanya Putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut harus dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung;

B. Putusan *Judex Facti* keliru yang Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Menarik Suharjo Sebagai Pihak dalam Gugatan.

Bahwa alasan atau pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding telah berlaku terlalu formal yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kurang pihak dengan alasan Pemohon Kasasi/Penggugat tidak menarik Suharjo sebagai pihak. Pertimbangan tersebut didasarkan pada petitum Pemohon Kasasi/Penggugat angka 2 (dua) yang meminta untuk menyatakan sah Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karangjangkang, RT.09 RW. IV, Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat, tanggal 22 Oktober 1996, sedangkan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat didasarkan pada adanya bukti Surat Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karangjangkang RT 09 RW. IV, Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat, tanggal 22 Oktober 1996, yang dibuat Pemohon Kasasi/Penggugat dan Suharjo;

Bahwa Mahkamah Agung telah membatalkan putusan yang serupa dengan perkara *a quo*, dengan pokok masalah yang sama yakni sengketa tanah, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1360 K/SIP/1973, tanggal 17 Juni 1976, dengan kaedah hukum sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi telah berlaku terlalu formal dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hanya karena Penggugat minta supaya tanah perkara disahkan menjadi miliknya, sedang Penggugat mendasarkan gugatannya pada hak guna usaha; karena walaupun dalam petitum menyebut milik, yang dimaksud adalah tanah dalam hak guna usaha”;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut berawal dari gugatan yang diajukan oleh PT. Socfindo Kebun Lae Butar, selaku Pemilik hak guna usaha atas tanah objek perkara, agar sebagian tanah yang dikuasai oleh Kadik selaku Tergugat dikembalikan. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singkel telah menjatuhkan Putusan Nomor 12/Perd/1972, tanggal 7



Februari 1973, dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dimana salah satu amarnya menyatakan sebagai berikut:

“Menetapkan, tanah terperkara yang berada didalam persil HGU tanggal 2 Januari 1962 Nomor 3, garis lurus dari batu pilar N ke O adalah sah menjadi milik PT Socfindo Kebun Lae Butar”.

Bahwa kemudian Kadik mengajukan banding, dan dalam tingkat pemeriksaan banding Putusan Pengadilan Negeri Singkel Nomor 12/Perd/1972, tanggal 7 Februari 1973, dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 73/1973, tanggal 31 Juli 1973, dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dalam putusan tersebut, Pengadilan Tinggi Banda Aceh dianggap atau ditafsirkan bahwa Pengadilan Negeri Singkel telah mengubah Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM);

Bahwa penafsiran Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut merupakan penafsiran yang terlalu formal dan keliru, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1360 K/SIP/1973, tanggal 17 Juni 1976, tersebut di atas. Selain itu, Putusan Mahkamah Agung juga menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singkel dengan perbaikan sedemikian rupa sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

“Menetapkan, tanah terperkara yang berada di dalam HGU tanggal 2 Januari 1962 Nomor 3, garis lurus dari batu pilar N ke O adalah sah menjadi milik PT Socfindo Kebun Lae Butar”;

diubah menjadi berbunyi :

“Menetapkan, tanah terperkara yang berada di dalam persil Hak Guna Usaha tanggal 2 Januari 1962 Nomor 3, garis lurus dari batu pilar N ke O adalah sah menjadi tanah HGU PT Socfindo Kebun Lae Butar”;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tampak jelas adanya kesamaan antara putusan perkara tersebut dengan perkara *a quo*, khususnya dari sisi putusan dan pertimbangan pada tingkat banding yang sama-sama bersifat terlalu formal, karena meski dalam petitum Pemohon Kasasi/Penggugat meminta untuk menyatakan sahnya Surat Perjanjian Ganti Rugi, namun yang dimaksudkan adalah sahnya/kebenaran adanya penguasaan tanah Negara tersebut oleh Pemohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sejak tanggal 22 Oktober 1996 sampai dengan sekarang, yang didapatkan dari Suharjo. Lagi pula telah ternyata dalam persidangan bahwa Suharjo adalah orang tua/ayah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kandung dari Pemohon Kasasi/Penggugat, dimana Suharjo telah meninggal dunia sejak tahun 2004, sehingga tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa adapun fakta persidangan Pengadilan Negeri Semarang yang membuktikan bahwa Suharjo adalah orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat adalah sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, dimana keterangan tersebut juga telah menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, tanggal 17 Februari 2015. Fakta tersebut sebagaimana diterangkan oleh Saksi Ainur Rofiq (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, halaman 37 dan halaman 38), Saksi Mohamad Amin (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, halaman 42), Saksi Muhadi (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, halaman 44), dan Saksi Putu Ariasa (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, halaman 45 dan halaman 47), yang masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Keterangan Saksi Ainur Rofiq (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, halaman 37 dan hal 38) menerangkan:

“Bahwa Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut karena pelimpahan dari orang tuanya”;

“Bahwa saksi pernah melihat Bukti P-1 yang ditunjukkan kepada saksi di persidangan dan saksi membenarkan bahwa Surat Perjanjian tersebutlah yang Saksi pernah lihat”;

“Bahwa Penggugat menempati tanah tersebut karena ada Surat Pelimpahan dari orang tua Penggugat, tetapi saksi tidak mengetahui status tanah tersebut”;

Keterangan Saksi Mohamad Amin (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, hal 42), menerangkan:

“Bahwa dalam persidangan Saksi membenarkan pernah melihat Bukti P-1 yang merupakan perjanjian ganti rugi tanah garapan antara Penggugat dengan bapak Suharjo”;

“Bahwa Pak Suroto dapat menempati tanah tersebut karena pelimpahan hak dari orang tuanya”;

“Bahwa Penggugat menempati tanah tersebut karena ada Surat Pelimpahan dari orang tua Penggugat, tetapi saksi tidak mengetahui status tanah tersebut”;

Halaman 27 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016

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)



Keterangan Saksi Muhadi (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Smg, hal 44), menerangkan:

“Bahwa yang Saksi ketahui bukti penguasaan tanah oleh Penggugat sama dengan Saksi yaitu Surat Perjanjian ganti rugi yang dilakukan pada tahun 1996 antara Suharjo dengan Penggugat”.

“Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Suroto dan Suharjo, dan Sdr. Suroto menempati tanah di Karang Jangkang tersebut ± tahun 1996 atas pelimpahan hak tanah garapan dari sdr. Suharjo”.

Keterangan Saksi Putu Ariasa (Putusan Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, halaman 45 dan halaman 47), menerangkan:

“Bahwa yang Saksi ketahui tanah Penggugat adalah dari Suharjo”.

“Bahwa Saksi pernah melihat Surat Perjanjian Ganti Rugi antara Penggugat dengan Suharjo tanggal 22 Oktober 1996, (kepada saksi ditunjukkan Bukti P-1 dan Saksi membenarkan bahwa benar Saksi pernah melihat surat tersebut”;

“Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik sdr. Suroto berasal dari orang tuanya karena Pelimpahan Hak ± pada tahun 1996”.

Bahwa oleh karena telah ternyata Suharjo adalah orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat, dimana Suharjo telah meninggal pada tahun 2004, dan meski Pemohon Kasasi/Penggugat meminta dalam petitum untuk menyatakan sahnya Surat Perjanjian Ganti Rugi, yang mana hal tersebut dimaksudkan untuk membuktikan sahnya/kebenaran adanya penguasaan tanah negara oleh Pemohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sejak tanggal 22 Oktober 1996, dimana penguasaan tanah tersebut berlangsung sampai dengan sekarang, maka jelas Pemohon Kasasi/Penggugat berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1409 K/PDT/1996, tanggal 21 Oktober 1997, dengan pokok masalah menuntut hak milik atas tanah, dimana kaedah hukum dalam putusan tersebut menyatakan sebagai berikut:

“apabila seseorang secara terus-menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang, maka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberi hak sebagai pemilik atas tanah”;

Bahwa dengan demikian telah cukup alasan untuk menyatakan sah Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karangjangkang Rt.09 Rw. IV, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngemplak Simongan, Semarang Barat, tanggal 22 Oktober 1996, sebagai bukti sahnya penguasaan tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat; Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Suharjo tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat, oleh karenanya Putusana *Judex Facti* Jawa Tengah Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015, dengan alasan kurang pihak karena tidak menarik Suharjo sebagai pihak, merupakan putusan yang keliru, sehingga putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut harus dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung untuk kemudian menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN. Smg, tanggal 17 Februari 2015;

III. Penutup

Bersama ini perkenanlah kami para Advokat dan Pembela Umum pada Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron Semarang, yang memberikan bantuan hukum secara "*Prodeo*" dan "*Probono*" (cuma-cuma/gratis) kepada masyarakat miskin dan teraniaya, selaku Kuasa Hukum Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat berharap agar *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut di atas dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 8 Maret 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 14 April 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena status tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sebelumnya adalah tanah Hak Guna Bangunan Nomor 113/Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang telah terbit pada tanggal 10 November 1975 dan telah berakhir pada tanggal 10 November 1995 serta tidak diperpanjang sehingga status tanah objek sengketa menjadi tanah Negara maka dengan tidak ditariknya Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd tidak mengakibatkan gugatan kurang pihak;

Halaman 29 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan beralihnya objek sengketa menjadi tanah negara, maka tindakan Penggugat memberikan ganti rugi kepada penggarap tanah negara yang belum di planning bernama Suharjo pada tanggal 22 Oktober 1996 adalah sah;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUROTO** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 459/Pdt/2015/PT.SMG. tanggal 25 Januari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.SMG. tanggal 17 Februari 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Para Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUROTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 459/Pdt/2015/PT.SMG. tanggal 25 Januari 2016 yang membatalkan

Halaman 30 dari 32 hal. Put. Nomor 2341 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.SMG.
tanggal 17 Februari 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang belum *diplanning* terletak di Kampung Karang Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tanggal 22 Oktober 1996;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah garapan seluas 15 m x 7,5 m dan sebuah rumah dengan ukuran 9,5 m x 7,5 m di Karang Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas batasnya:
 - Sebelah Utara : rumah Sudartik;
 - Sebelah Timur : jalan kampung;
 - Sebelah Selatan : rumah Untung Purwanto;
 - Sebelah Barat : jalan kampung;

Berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sebidang tanah garapan milik Negara yang belum *diplanning* terletak di Karang Jangkang RT 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, tanggal 22 Oktober 1996;

4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Hakim Majelis pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. RedaksiRp 5.000,00
 2. Materai..... Rp 6.000,00
 3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 198803 1 003

