



P U T U S A N

Nomor 28 / Pdt / 2018 / PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- I. Hj. PUTRI YASMIN, S.sos.**, umur 63 tahun, Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung (Selaku Istri dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);
- II. MALVA LONA, S.H.**, umur 33 tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung (Selaku Anak Kandung dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);
- III. ZAKAROS WOLGANA, S.H.**, umur 32 tahun, Pekerjaan PNS, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, (Selaku Anak Kandung dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);
- IV. SYLVIA HELENA, S.H.**, umur 31 tahun, Pekerjaan Pegawai Kontrak Kementerian Sosial RI, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, (Selaku Anak Kandung dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);
- V. LIANDA FRESTI, S.Pd.**, umur 30 tahun, Pekerjaan Pegawai Kontrak Kementerian Sosial RI, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, (Selaku Anak Kandung dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);
- VI. SILVANA MAKDIS, S.H.**, umur 28 tahun, Pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum, Alamat Jalan Abdi Negara Nomor 46, Komplek Beringin, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, (Selaku Anak Kandung dan Ahli Waris dari Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H.);

Hal 1 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Hal ini Para Penggugat memberikan Kuasa kepada Yuzar Akuan, SH., Yusinar Utama, S.H., dan Silvana Makdis, S.H., semuanya Advokat pada Kantor Yuzar Akuan & Partners di Jalan Dr. Susilo No. 109, Pahoman, Bandar Lampung, Bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 20 November 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 1062/SK/2017/PN Tjk tanggal 13 Desember 2017, Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

Melawan :

1. **PEMERINTAH KOTA BANDARLAMPUNG Cq. PERUSAHAAN DAERAH (PD) PASAR Dahulu Dikenal DINAS PENGELOLAAN PASAR KOTA BANDAR LAMPUNG**, beralamat di Jalan Abdi Negara Nomor 4, Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh Walikota Bandar Lampung Herman HN memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada :

- 1) Wan Abdurrahman, S.H., M.H., jabatan Kepala Bagian Hukum Setda Kota Bandara Lampung;
- 2) Sahriwansah, S.E., Kepala Dinas Perdagangan Kota Bandar Lampung;
- 3) Meilisa, S.H., M.H., Kasubbag Penyuluhan Dan Bantuan Hukum;
- 4) Denis Adiwijaya, S.E., M.M., Kasubbag Otonomi Daerah Bagian Pemerintahan Kota Bandar Lampung;

Dengan alamat Jalan Dr. Susilo Nomor 2, Teluk Betung, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/SKK/HK/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 17 Juli 2017 Nomor 556/SK/2017/PN.TJK, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **KEPALA KANTOR WILAYAH BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) BANDAR LAMPUNG, Cq. KEPALA KANTOR CABANG BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) TANJUNG KARANG – BANDAR LAMPUNG**, Beralamat di Jalan Raden Intan Nomor 51, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.

Cq. KEPALA UNIT BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) PASAR TUGU DI PASAR TUGU, Beralamat di Komplek Pasar Tugu Jl. Hayam Wuruk - Kel. Tanjung Agung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Agung Priambada,

Hal 2 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK

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)



S.H., Kabag. Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Bandar Lampung, Halley Putra, S.H., M.Kn., Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Bandar Lampung, Zainal Abidin Salim, Ka. Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk unit Tugu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.3098/LOG/06/2017 Tanggal 19 Juni 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 616/SK/2017/PN.Tjk tanggal 24 Juli 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 21 Maret 2018 nomor 28 / Pen.Pdt / 2018 / PT Tjk, tentang penetapan penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa berkas perkara ini;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Membaca gugatan Penggugat tanggal 7 Juni 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Register Perkara nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk tanggal 7 Juni 2017, Penggugat tersebut telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Suami dan Orang Tua dari Penggugat Alm. Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H. memiliki sebidang tanah (tanah warisan) seluas $\pm 1327,75m^2$ diperoleh dari:

- Panjang di Timur : 60 m.
- Panjang di Barat : 53 m.
- Panjang di Utara : 21 m.
- Panjang di Selatan : 26 m.

yang dahulu terletak di Kampung Umbul Kemiri Bilangan Kampung Kedamaian, Negeri Balau, Ketj. Natar, Kewedanaan Teluk Betung, Daerah Swat. Tk. II, Lampung Selatan dan Sekarang Setempat Dikenal dengan Pasar Tugu, Kelurahan Tanjung Agung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kota Bandarlampung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan H. Said;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kapil;
- Sebelah Utara berbatasan dengan H. Said;

Hal 3 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- 2. Bahwa bidang tanah tersebut diatas adalah warisan dari Orang Tua Penggugat (Almarhumah Marsi) dimana Penggugat mewaris bersama-sama saudara kandung Penggugat yang bernama Hamid Bolang. Yang sampai dengan wafat pada Tahun 1999 tidak meninggalkan satupun ahli waris (tidak pernah berkeluarga), sehingga Penggugat merupakan satu-satunya ahli waris terhadap boedel dimaksud;
- 3. Bahwa diatas tanah tersebut berdiri bangunan berupa **Rumah, Losmen (Penginapan) dengan nama Losmen Kelana**, dan juga usaha lainnya yang mana tanah beserta bangunan tersebut dihuni oleh keluarga Almh. Marsi beserta anak-anaknya cq. Alm. Drs. Hi. Mukti Kelana, S.H., (Suami dan Orang Tua Kandung dari Penggugat) sejak Tahun 1928;
- 4. Bahwa pada Tahun 1976 kenyamanan Penggugat mulai terganggu dikarenakan adanya Pemberitahuan dari Tergugat I bahwasanya tanah beserta bangunan yang ditempati oleh Para Penggugat Masuk Dalam Area Rencana Inpres Pasar Tugu Tanjung Agung Tanjung Karang Timur (Bukti P.2);
- 5. Bahwa dalam hal rencana Inpres Pasar Tugu Tanjung Agung Tanjung Karang Timur yang akan dilakukan oleh Tergugat I, maka Tergugat I menawarkan Ganti Rugi kepada Penggugat dengan Uang Tunai Sebesar Rp4.312.572,00 (empat juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus tujuh puluh dua) yang meliputi ganti rugi tanah dan bangunan-bangunan diatasnya, namun ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat I tidak diterima oleh Penggugat dikarenakan nominal Ganti Rugi yang diberikan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan bangunan yang berdiri diatas tanah yang Penggugat tempati yaitu berupa Bangunan Rumah dan Losmen (Penginapan). Hal ini tidak diperhitungkan oleh Tergugat I dalam memberikan taksiran ganti rugi kepada Penggugat. Dengan kata lain Ganti Rugi yang ditawarkan sangat tidak layak dan tidak manusiawi tidak sesuai dengan harga pasaran setempat pada waktu itu;
- 6. Bahwa dengan tidak diterimanya Uang Ganti Rugi yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka Tergugat I meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjungkarang untuk memanggil Penggugat guna untuk mengambil Uang Ganti Rugi tersebut di Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjungkarang (Uang Konsignasi), tetapi Penggugat tetap tidak mau menerima uang Ganti Rugi yang diberikan oleh Tergugat I. (Bukti P.3), tetap

Hal 4 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK

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)



dengan alasan yang sama yakni besaran/nominal Ganti Rugi yang bersangkutan sangat tidak manusiawi;

7. Bahwa sekalipun tidak ada kesepakatan mengenai Ganti Rugi, akan tetapi Tergugat I tetap menjalankan proyek Inpres Pasar Tugu Tanjung Agung Tanjung Karang Timur dengan tidak mengindahkan keberadaan hak Penggugat baik tentang tanah, bangunan, maupun benda-benda lain yang berada di atasnya dan pada Tanggal 20 September 1977 secara sewenang-wenang Tergugat I membongkar secara paksa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya serta membawa barang-barang yang ada di dalamnya diantaranya Mobil Truck Dodge BE 925 A dan Mobil Sedan Putih BE 6975 milik Penggugat, yang sampai sekarang barang-barang tersebut tidak diketahui keberadaannya maupun statusnya. (Adapun daftar barang-barang tersebut akan diajukan pada saat persidangan (Bukti P.4);
8. Bahwa dengan adanya proyek Inpres Pasar Tugu Tanjung Agung Tanjung Karang Timur yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian yang nyata yakni Kehilangan Tanah, Rumah, Losmen (Penginapan), dan Usaha Lainnya yang menjadi mata pencaharian Penggugat;
9. Bahwa dengan tidak diperhitungkannya harga tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, yang terdiri dari Rumah, Losmen (Penginapan), dan Usaha lainnya oleh Tergugat I maka Penggugat mengalami kerugian yang bila dihitung nilainya sebesar:
 - Untuk Nilai Tanah Sebesar harga berdasarkan NJOP saat ini Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per M2, sehingga ditemukan jumlah sebesar Rp6.638.750.000,00 (enam milyar enam ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
 - Untuk Nilai Bangunan/Rumah diperkirakan untuk nilai saat ini sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
 - Untuk Barang Bergerak seperti Mobil yang telah disebutkan pada uraian diatas point 7 diperkirakan untuk nilai saat ini adalah sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah).

Sehingga Total Kerugian Penggugat seluruhnya yang harus dibayarkan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp7.058.750.000,00 (tujuh milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang Harus Dibayar Secara Tunai dan Sekaligus kepada Penggugat;

Hal 5 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



10. Bahwa sesuai dengan uraian Penggugat pada butir 7 (tujuh) tersebut diatas, maka jelaslah bahwa Tergugat I Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Kesewenang-Wenangan (*Onrecht Matig Van Over Heids Daad*) berupa Penguasaan dan Pemanfaatan atas sebidang tanah (tanah warisan) milik Penggugat yang saat ini Telah di Tempati Dan dikuasai oleh Tergugat II Cq. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Pasar Tugu;
11. Bahwa Pemanfaatan/Penggunaan Bangunan dimaksud oleh Tergugat II merupakan rangkaian dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, sehingga oleh karenanya juga merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat Tidak sahnya Penguasaan maupun Kepemilikan oleh Tergugat II terhadap Tanah/Persil yang bersangkutan;
12. Bahwa dikarenakan Tidak Terdapat Pengalihan/Levering yang sah atas Persil/Lahan sebagaimana tersebut diatas, maka segenap transaksi dalam bentuk apapun mengenai lahan/persil yang bersangkutan menjadi batal demi Hukum (*Neitigheids atau Null And Void*), utamanya Penguasaan Tergugat II yang menempati persil atau lahan yang sesungguhnya masih milik Penggugat dan Tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun melainkan Dilepaskan secara paksa dengan dalih karna kepentingan umum yang mendesak;
13. Bahwa agar Tergugat I tidak mengulur-ngulur waktu dalam memenuhi atau mematuhi isi putusan dalam perkara ini, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu) per hari atas kelalaiannya melaksanakan putusan perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk kemudian memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menetapkan Penggugat sebagai Pemilik Yang Sah Atas Tanah Seluas $\pm 1327,75$ m² yang Dahulu terletak di Kampung Umbul Kemiri Bilangan Kampung Kedamaian - Negeri Balau – Ketj. Natar – Kewedanaan Teluk Betung – Daerah Swat. Tk. II – Lampung Selatan dan sekarang setempat dikenal dengan Pasar Tugu – Kel. Tanjung Agung – Kec. Tanjung Karang Timur - Kota Bandarlampung, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan H. Said;

Hal 6 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



- Sebelah Barat berbatasan dengan Kapil;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan H. Said;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
3. Menyatakan Tergugat I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yakni Melakukan Penguasaan dan Pemanfaatan Secara Melawan Hukum Dalam Pembuatan Pasar Tugu - Tanjung Agung - Tanjung Karang Timur Diatas Sebidang Tanah Milik Keluarga Alm. Penggugat;
 4. Menghukum Tergugat I untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp7.058.750.000,00 (tujuh milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) Secara Tunai dan Sekaligus Tanpa Syarat dan Beban Apapun. Sehingga dengan adanya Pembayaran dimaksud dapat membebaskan Tergugat II dan atau Pihak-Pihak ketiga lainnya yang memanfaatkan/menempati lahan milik Penggugat dari Beban-beban yang timbul karna Perkara ini;
 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk Taat dan Patuh Terhadap Putusan Perkara Ini;
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Semua Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut di atas, maka pihak Tergugat I melalui Kuasanya telah menanggapinya di dalam Eksepsi dan Jawaban tertulis tanggal 7 September 2017, yang selengkapanya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Absolut)

Bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 6 angka 12 menyatakan sebagai berikut: "*Bahwa dikarenakan Tidak Terdapat Pengalihan/Lavering yang sah atas persil/lahan sebagaimana tersebut diatas, maka segenap transaksi dalam bentuk apapun mengenai lahan/persil yang bersangkutan menjadi Batal Demi Hukum (Neitigheids atau Null and Void), utamanya Penguasaan Tergugat II yang menempati persil atau lahan yang sesungguhnya masih milik Penggugat dan Tidak*

Hal 7 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



Pernah dialihkan kepada pihak manapun melainkan Dilepaskan secara paksa dengan dalih karena kepentingan umum yang mendesak."

2. Bahwa terhadap tanah yang diakui masih milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah diterbitkan bukti kepemilikan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berupa Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I. Bahwa selanjutnya diatas Tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat I juga telah diterbitkan pula Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat II.
3. Bahwa dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan batal demi hukum segala hak yang diperoleh Tergugat I maupun Tergugat II merupakan dalil yang melampaui batas kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang (*Ultra Petita*) karena kewenangan untuk menyatakan batal segala hak atas tanah baik berupa Hak Pengelolaan milik Tergugat I maupun Hak Guna Bangunan milik Tergugat II tersebut merupakan kewenangan dari Badan Peradilan lain yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I maupun Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat II yang dimintakan batal oleh Para Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, dengan alasan:
 - (1) Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur bahwa: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*
 - (2) Bahwa Hak Pengelolaan milik Tergugat I maupun Hak Guna Bangunan (HGB) milik Tergugat II merupakan:
 - a. Penetapan Tertulis
 - b. Bersifat Konkrit
 - c. Individual; dan
 - d. Final.
 - (3) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur bahwa: *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh*

Hal 8 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

Dengan demikian yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dalam hal ini menyatakan batal Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I maupun Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat II adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I maupun Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final. Dengan demikian yang berwenang untuk menyatakan batal alas hak atau bukti kepemilikan atas nama Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.

5. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bukanlah Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
6. Bahwa dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Exceptie Verjaring (Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu)

Bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi *verjaring* (Daluarsa) dikarenakan telah lampau waktunya pengajuan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada halaman 4 angka 4 sebagai berikut "*pada tahun 1976 kenyamanan Penggugat mulai terganggu dikarenakan adanya pemberitahuan dari Tergugat I bahwasanya tanah beserta bangunan yang ditempati oleh Para*



Penggugat masuk dalam area Rencana Inpres Pasar Tugu Tanjung Agung Tanjung Karang Timur (Bukti P.2)”.

2. Bahwa Para Penggugat selanjutnya mendalilkan pada halaman 4 angka 5 dalam gugatannya menyatakan: *”Bahwa dengan tidak diterimanya Uang Ganti Rugi yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat maka Tergugat I meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang untuk memanggil Penggugat guna untuk mengambil Uang Ganti Rugi tersebut di Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang (Uang Konsignasi), tetapi Penggugat tetap tidak mau menerima uang ganti rugi.”*
3. Bahwa dikaitkan dengan dalil Para Penggugat dalam gugatannya diatas, Para Penggugat sudah mengakui bahwa gugatan *a quo* telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam hukum formil. Bahwa apabila Para Penggugat merasa kepentingannya terganggu atau dirugikan sejak tahun 1976 seharusnya Para Penggugat begitu mengetahui harta miliknya berupa rumah dan tanah terkena pembangunan Pasar Tugu dan uang pengganti telah dititipkan oleh Tergugat I ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang, maka Para Penggugat mengajukan gugatan keperdataan kepada pihak-pihak yang telah merugikannya. Bahwa perbuatan Para Penggugat yang tidak mengajukan tuntutan hukum pada saat itu menunjukkan Para Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan gugatan keperdataan kepada Tergugat I.
4. Bahwa apabila dihitung sejak tahun 1976 ketika kepentingan hukum Para Penggugat dirugikan hingga Para Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam Register Perkara Nomor. 96/PDT/G/2017/PN.Tjk tanggal 7 Juni 2017, maka perkara *a quo* telah terjadi sejak 41 (empat puluh satu) tahun yang lalu. Sehingga apabila dihitung sejak dari tahun 1976 ketika kenyamanan Penggugat mulai terganggu sampai dengan gugatan Para Penggugat didaftarkan telah melebihi tenggang waktu 41 (empat puluh satu) tahun dan karenanya menurut hukum gugatan Para Penggugat telah lewat waktu.
5. Bahwa jangka waktu daluarsa pengajuan gugatan oleh Para Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan 1967 KUH Perdata yang menyatakan: *”Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan*

Hal 10 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwasa dengan lewatnya waktu **30 tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk".

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata maka gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan. Sehingga sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat telah lewat waktu. (daluarsa)

6. Bahwa selain itu, terhadap tanah yang menjadi objek perkara *a quo* pada tahun 1990 oleh Kantor Pertanahan telah diterbitkan Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I, yakni:

- (1) Hak Pengelolaan No. 01 / TA Seluas 5815 M² tanggal 27 Januari 1990
- (2) Hak Pengelolaan No. 02 / TA Seluas 1103 M² tanggal 13 Mei 1991, dan
- (3) Hak Pengelolaan No. 01 / S. Br Seluas 1244 M² tanggal 21 Maret 1991.

7. Bahwa sejak Tergugat I memperoleh Hak Pengelolaan pada tahun 1990 dan 1991 terhadap tanah dimaksud tidak pernah ada keberatan ataupun gugatan secara keperdataan dari pihak lain terhadap tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat I.

8. Bahwa ketentuan pengajuan keberatan terhadap penerbitan suatu hak baru atas tanah dalam hal ini penerbitan Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada saat Tergugat I memperoleh Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung.

Bahwa ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan sebagai berikut: "*Ayat (3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud pada ayat (2) Pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan. jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda*

Hal 11 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu"

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 18 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maka pengajuan keberatan ataupun gugatan atas penerbitan Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I harus diajukan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak diumumkannya permohonan pendaftaran tanah atas nama Tergugat I.

9. Bahwa tanah Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung pada tanggal 27 Januari 1990, 13 Mei 1991, dan 21 Maret 1991, maka persoalan tanah objek sengketa *a quo* telah terjadi sejak diterbitkannya Hak Pengelolaan dimaksud. Sedangkan gugatan Para Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang pada tanggal 7 Juni 2017. Sehingga apabila dihitung dari terbitnya sertifikat sampai dengan gugatan Para Penggugat didaftarkan telah melebihi tenggang waktu 26 (dua puluh enam) tahun dan karenanya menurut hukum gugatan Para Penggugat telah lewat waktu.
10. Dengan demikian dikarenakan gugatan Para Penggugat terhadap penguasaan tanah hak milik Tergugat I telah melampaui batas waktu disyaratkan oleh Pasal 18 Ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

C. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa terhadap tanah yang telah dibebaskan dan diganti rugi oleh Tergugat I untuk pembangunan Pasar Tugu telah diterbitkan Hak Pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yakni:
 - (1) Hak Pengelolaan No. 01 / TA Seluas 5815 M² tanggal 27 Januari 1990
 - (2) Hak Pengelolaan No. 02 / TA Seluas 1103 M² tanggal 13 Mei 1991, dan
 - (3) Hak Pengelolaan No. 01 / S. Br Seluas 1244 M² tanggal 21 Maret 1991.
2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan merupakan pihak yang menerbitkan Hak

Hal 12 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai bukti hak kepemilikan Tergugat I maupun Tergugat II.

Bahwa dengan tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang Pihak.

3. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Eksepsi dan Jawaban Tergugat I merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat kecuali hal-hal yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa pada sekitar tahun 1976 Tergugat I melakukan rencana renovasi pembangunan Pasar Tugu Kota Bandar Lampung yang pada saat itu kondisinya tidak lagi memadai untuk menampung aktivitas jual beli masyarakat disekitar Pasar Tugu Kota Bandar Lampung. Bahwa sebelum melakukan renovasi dimaksud, Tergugat I telah melakukan sosialisasi dengan cara memberitahukan kepada para pedagang dan masyarakat sekitar yang terkena dampak langsung renovasi Pasar Tugu.
3. Bahwa pada sekitar tahun 1976 Tergugat I juga melakukan proses ganti rugi kepada masyarakat yang tanah hak miliknya terkena rencana renovasi pembangunan Pasar Tugu.
Bahwa saat itu sebagian besar warga masyarakat yang hak miliknya berupa tanah dan bangunan yang terkena renovasi pembangunan Pasar Tugu Kota Bandar Lampung telah menerima ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat I.
4. Bahwa pada saat pemberian ganti rugi hanya Para Penggugat saja yang menolak pemberian ganti rugi terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat. Bahwa selanjutnya Tergugat I menitipkan uang ganti rugi yang diperuntukkan bagi Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang.

Hal 13 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



5. Bahwa pada tahun 1977 setelah proses pembebasan lahan dan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat selesai dilakukan termasuk menitipkan uang ganti rugi Para Penggugat di Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang maka Tergugat I melakukan proses pembangunan Pasar Tugu.
6. Bahwa Tergugat I melakukan proses pembebasan lahan dan pemberian ganti rugi telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu
7. Bahwa Tergugat I melakukan pembangunan Pasar Tugu bertujuan untuk kepentingan masyarakat sehingga meningkatkan perekonomian masyarakat yang berada disekitar Pasar pada khususnya dan masyarakat Kota Bandar Lampung pada umumnya.
8. Bahwa lokasi geografis Pasar Tugu Kota Bandar Lampung terletak diantara 2 Kelurahan yang saling berbatasan yakni Kelurahan Tanjung Agung dan Kelurahan Sawah Berebes Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung.
9. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1990 Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung mengeluarkan Hak Pengelolaan kepada Tergugat I, yakni Hak Pengelolaan Nomor 01/TA Tanggal 27 Januari 1990. Bahwa Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I adalah seluas 5.815 M² (*Lima Ribu Delapan Ratus Lima Belas Meter Persegi*) yang terletak di Kelurahan Tanjung Agung, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung.
10. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1991 Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung Hak Pengelolaan kepada Tergugat I, yakni Hak Pengelolaan Nomor 01/S.Br Tanggal 19 Maret 1991. Bahwa Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I adalah seluas 1.244 M² (*Seribu Dua Ratus Empat Puluh Empat Meter Persegi*) yang terletak di Kelurahan Sawah Brebes, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung.
11. Bahwa pada tanggal 11 Mei 1991 Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung Hak Pengelolaan kepada Tergugat I, yakni Hak Pengelolaan Nomor 02/T.A Tanggal 11 May 1991. Bahwa Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I adalah seluas 1.103 M² (*Seribu Seratus Tiga Meter Persegi*) yang terletak di Kelurahan Tanjung Agung, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung.

Hal 14 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



12. Bahwa ke-3 (tiga) Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I diatas merupakan lokasi Pasar Tugu Kota Bandar Lampung dan merupakan bukti kepemilikan tanah Tergugat I.

13. Bahwa terhadap Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat I sebagaimana tersebut diatas telah diadakan Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dengan Pihak Kedua untuk Pembangunan Pertokoan di Pasar Tugu Kota Bandar Lampung. Bahwa Perjanjian Kerja sama dimaksud tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor: 640.245.15.1991 Tanggal 1 Juli 1991 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pertokoan Di samping Pasar Tugu Tanjungkarang Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung. bahwa Perjanjian Kerja Sama Nomor: 640.245.15.1991 Tanggal 1 Juli 1991 ditandatangani oleh:

1) Nama : A. Nurdin Muhayat, Doctorandus, Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandar Lampung, Jalan Dr. Susilo Nomor 2 Bandar Lampung yang dalam hal ini menjalankan tugas tersebut diatas, oleh karena itu syah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Bandar Lampung, untuk selanjutnya di sebut Pihak Pertama.

2) Nama : Ferry Sulithio, Jabatan Direktur PT. Prabu Makmur Jaya, berkedudukan di Jalan Laksamana Malahayati Nomor 20 B Bandar Lampung, yang aktenya dibuat dihadapan Catur Yantoro Djuki, Sarjana Hukum, Notaris di Bandar Lampung Nomor : 18, karena itu syah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama PT. Prabu Makmur Jaya, selanjutnya disebut Pihak Kedua.

14. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Nomor: 640.245.15.1991 Tanggal 1 Juli 1991 maka Tergugat I memberikan tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat I kepada Pihak II dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) induk.

15. Bahwa selanjutnya atas Hak Pengelolaan milik Tergugat I telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pihak II yakni:

(1) Hak Guna Bangunan No. 04 / T.A seluas 42 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 294/147/TK. Timur/ 1992 tanggal 23 Mei 1992 PPAT/ Notaris Tjatur Yantoro, SH dan Hak Guna Bangunan No. 05 / T.A

Hal 15 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



seluas 37 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 292/147/TK. Timur/ 1992 tanggal 23 Mei 1992 PPAT/ Notaris Tjatur Yantoro, SH merupakan pemisahan dari Hak Pengelolaan No. 01 / TA Seluas 5815 M² tanggal 27 Januari 1990.

(2) Hak Guna Bangunan No. 05 / T.A seluas 37 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 292/147/TK. Timur/ 1992 tanggal 23 Mei 1992 PPAT/ Notaris Tjatur Yantoro, SH merupakan pemisahan dari Hak Pengelolaan No. 01 / TA Seluas 5815 M² tanggal 27 Januari 1990.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

17. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak dapat menerangkan dan mendalilkan dengan argumentasi hukum yang benar dan jelas berkaitan dengan perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I. Bahwa Para Penggugat tidak dapat pula menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang ditujukan kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) ataukah sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

18. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah beranjak dari unsur kesalahan yang dilakukan oleh pembuat kesalahan (dalam hal ini Tergugat I). Sehingga atas perbuatan tersebut dapatlah digugatnya seseorang dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Bahwa atas kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan gugatan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu: melanggar Undang-Undang, Pelampauan Kewenangan (*oversschrijding bevoegd heit*), Penyalahgunaan Kekuasaan (*misbruik van mach* dan *d'tournement de pouvoir*), dan Kesewenang-wenangan (*willekeur*) oleh penguasa (*Vide* SEMA tanggal 21 Februari 1977 yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum oleh Penguasa harus di ukur dengan Undang-Undang/Peraturan Formal yang berlaku dan kepatutan)

19. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat tercampur antara unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids*

Hal 16 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



daad) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Bahwa selain dari pada itu, gugatan Para Penggugat tidak jelas dan tegas mengkuilifikasikan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat I dengan batasan (limitatif) kualifikasi unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak terbukti.

PERMOHONAN

Bahwa dengan berdasarkan seluruh fakta-fakta yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Jawaban, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun;
3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Jika Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya memberikan Jawaban tertanggal 7

September 2017, yang selengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

Hal 17 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



GUGATAN PENGUGAT OBSCUR LIBEL

1. Bahwa Setelah membaca seluruh gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan (grondslog van de Lis) Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat sama sekali tidak beralasan dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum gugatan yang benar.

B. DALAM POKOK PERKARA

A. Bahwa Tergugat II telah menerima persetujuan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah HPL (Hak Pengelolaan) Pemerintah Kota Bandar Lampung atas nama Bank Rakyat Indonesia berdasarkan Surat Nomor : 590/1441/I.01/2012 tanggal 28 Agustus 20112 Perihal Persetujuan Pembaruan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah HPL (Hak Pengelolaan) Pemerintah Kota Bandar Lampung atas nama Bank Rakyat Indonesia yang ditanda tangani oleh Walikota Bandr lampung.

B. Bahwa Tergugat II adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 39/Tanjung Agung yang berlaku hingga 14-9-2032 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar lampung tanggal 19-10-2012 Nomor 90/HGB/BPN.08.01/2012, dengan Surat Ukur Nomor 11/Tanjung Agung/2012 tanggal 19-9-2012 seluas 33 M2.

C. Bahwa Tergugat II adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44/Tanjung Agung yang berlaku hingga 14-9-2032 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 19-10-2012 Nomor 91/HGB/BPN.08.01/2012, dengan Surat Ukur Nomor 10/Tanjung Agung/2012 tanggal 19-9-2012 seluas 37 M2.

D. Bahwa Tergugat II adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 40/Tanjung Agung yang berlaku hingga 14-9-2032 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 19-10-2012 Nomor 89/HGB/BPN.08.01/2012, dengan Surat Ukur Nomor 09/Tanjung Agung/2012 tanggal 19-9-2012 seluas 42 M2.

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas Tergugat memohon Kepada Majelis Hakim

Hal 18 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



**Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa,
mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus
perkara a quo dengan putusan MENOLAK
GUGATAN PENGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA
MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT
TIDAK DAPAT DITERIMA**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I pada poin 1 mengenai Eksepsi Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* (Kompetensi Absolut) tersebut telah diputus Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang dengan Putusan Sela Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk tanggal 28 September 2017 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Membaca salinan resmi putusan akhir Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 November 2017 Nomor 96 / Pdt.G / 2017 / PN Tjk yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 861.000,00 (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Nopember 2017, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 November 2017 nomor 96/Pdt.G/2016/PN Tjk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Ke Terbanding,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasanya pada tanggal 30 November 2017 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasanya pada tanggal 30 November 2017;

Membaca memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat tanggal 11 Desember 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 13 Desember 2017, dan salinannya telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasanya pada tanggal 19 Desember 2017 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasanya pada tanggal 18 Desember 2017 ;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 4 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 9 Januari 2018 dan salinannya telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 10 Januari 2018 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding yang diberitahukan secara sah dan seksama oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 10 Januari 2018 untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Terbanding yang diberitahukan secara sah dan seksama oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasanya dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasanya masing-masing pada tanggal 11 Januari 2018 untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding

Hal 20 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK

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)



semula Para Penggugat 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 dalam memori bandingnya, Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding sebagai keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk tanggal 16 November 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjungkarang Nomor 96/PDT.G/2017/PN Tjk, Tanggal 16 November 2017 yang diajukan Pemeriksaan Bandingnya.
2. ---- Dengan Mengadili Sendiri Pada Tingkat Banding, Memutus ----
3. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat Sebagaimana Yang Diminta Dalam Gugatan Semula Untuk Seluruhnya.
4. Membebankan Semua Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini Untuk Semua Tingkatan Peradilan Kepada Terbanding I dan Terbanding II.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I telah menyampaikan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I;
2. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dalam perkara Nomor 96/PDT.G/2017/PN Tjk Tanggal 16 November 2017;
4. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 November 2017 Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 11 Desember 2017 dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 4 Januari 2018 serta surat-surat lain yang

Hal 21 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



berhubungan dengan perkara ini maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memperhatikan dengan cermat pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan dalam eksepsi sudah tepat dan benar, sehingga dapat dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk, Tanggal 16 November 2017 serta memori banding dan kontra memori banding, dalam hal ini Para Pembanding semula Para Penggugat mendalilkan bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya salah dan keliru dalam memutus perkara aquo yang berfokus pada adanya tahap konsiyansi sehingga menjadi dasar menolak gugatan Para Penggugat / Para Pembanding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mencermati dalil atau alasan-alasan dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, maka dari bukti-bukti surat keseluruhan yang terlampir dalam berkas perkara Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk, yang menunjukkan adanya kronologi dari adanya proses pelepasan hak atau pembebasan hak atas tanah, yaitu bukti-bukti ada surat panggilan kepada Sdr. Hamid Bolang, BA. yang secara berulang-ulang tidak pernah dihadiri dan bukti surat P-3a, P-3b, P-3c, antara lain Surat Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Nomor 4319/4/3 tanggal 24 Agustus 1977 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Tanjung Karang, Perihal Uang Ganti Rugi Bangunan yang terkena Proyek Inpres Pasar Tugu dan Berita Acara Permohonan Somasi Nomor 4/1977/Permohonan Somasi, hari Sabtu tanggal 27 Agustus 1977 serta bukti surat Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Tanjung Karang Nomor 4168/k/PN.TK/1977 tanggal 29 Agustus 1977, Perihal Uang Konsignasi yang ditujukan kepada Sdr. Walikota Kotamadya Tanjungkarang-Teluk Betung, maka dalam hal tersebut pihak Terbanding I semula Tergugat I telah memproses pembebasan hak atas tanah / bangunan yang dimaksud dalam gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah berjalan sesuai dengan pentahapan, sesuai dengan ketentuan yang menjadi kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak Terbanding I semula Tergugat I;

Hal 22 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka alasan yang termuat dalam memori banding dari pihak Para Pembanding semula Para Penggugat, tidak cukup alasan untuk merubah putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk tanggal 16 November 2017, karena itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diatas dapat diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi sendiri dengan pertimbangan tersebut diatas, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 November 2017 nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Rbg), KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Undang-Undang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menyatakan menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 96/Pdt.G/2017/PN Tjk tanggal 16 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah majelis hakim Pengadilan Tinggi

Hal 23 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK



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

Tanjungkarang pada hari **SENIN** tanggal 30 APRIL 2018, oleh kami : **SYAMSI, S.H.** selaku Ketua Majelis, **SAURASI SILALAH, S.H., M.H.** dan **MUHAMMAD NURZAMAN, S.H., M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 28 / Pen.Pdt / 2018 / PT TJK untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **7 MEI 2018** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dihadiri oleh **RAHEL YOSVELITA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t t d,

t t d,

1. Saurasi Silalahi, S.H., M.H.

S y a m s i, S.H.

t t d,

2. Muhammad Nurzaman, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

t t d,

Rahel Yosvelita, S.H.

Ongkos-ongkosnya:

- Biaya Proses Rp 139.000,00
- Redaksi putusan Rp 5.000,00
- Meterai Putusan..... Rp 6.000,00
- Jumlah Rp 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK SALINAN RESMI :

**PANITERA
PENGADILAN TINGGI TANJUNGPURBAN,
(Tgl 9 MEI 2018)**

Hj. SUMARLINA, S.H., M.H.

Hal 24 dari 24 Putusan Nomor 28/Pdt/2018/PT TJK