



P U T U S A N

Nomor 3806 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I.1. LURAH KARANGAYU KECAMATAN SEMARANG

BARAT KOTA SEMARANG, beralamat di Jalan Raya Puri Anjasmoro Nomor 1, Semarang;

I.2. WALIKOTA SEMARANG, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148, Semarang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Haris, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Kota Semarang, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2014;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV, V/Pembanding II, III;

II. DRS. HARTONO GUNAWAN, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Nomor 34 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arwani, S.H., Advokat, beralamat di Jalan K.H. Abdul Rahman Nomor 154, Menur Mranggen, Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2014;

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding I;

L a w a n

1. LANNE TEDJAWINATA, bertempat tinggal di Jalan Brumbungan Nomor 76 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ace Wahyudin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Law Office Fortuna Ace Wahyudin, S.H., Susilowati, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Rorojongrang XIII, Nomor 943, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2015;

2. TIMOTIUS DHARMAWAN HARSONO, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 167, Semarang dan sekarang tidak diketahui alamatnya di wilayah Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudi Alfonso, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasihat



Hukum pada Alfonso & Partners Law Office beralamat di The H Tower, 15th Floor, Suite G, Jalan HR. Rasuna Said Kav. 20, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015;

3. **HANDOYO HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Cakrawala Timur II Nomor 16 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muharsuko Wirono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang, Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VI/Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat sejak tanggal 19 September 1988 telah menempati/menguasai 2 (dua) bangunan lama yang didirikan tahun 1935 seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:

- Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik.
- Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik.

Berdiri di atas sebagian tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapij Karangajoe, seluas 1636 m^2 , terletak di Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Surono, Supardi, Suwarno.



Sebelah Timur : Jalan Buntu dan Jaelani.
Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Sudirman.
Sebelah barat : Tanah Dani (Cik Yok), Rumanah, Sumiyati, Emi
Kuswati, Sunyati, Jihantono, Paimin, Suharyono, Edi.

Kemudian mohon disebut objek sengketa

2. Bahwa di atas sebagian lain dari tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m², terdapat pula bangunan kantor, pabrik dan gudang yang dibangun sendiri oleh Penggugat seluas \pm 768 m² yang dibangun sepengetahuan NV Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe berdasarkan pula Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor 644/86 Tahun 1986 tentang Izin Pemutihan Bangunan membangun di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dimana Penggugat sebagai Pesero Komanditer CV. Kertamadu;
3. Bahwa pada tahun 1989 sesuai Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang telah terjadi perjanjian sewa menyewa 2 (dua) bangunan objek sengketa antara Penggugat dengan Direktur NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe di atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe;
4. Bahwa Penggugat telah membayar kewajiban sebagai Penyewa sesuai dengan perjanjian untuk tiap bulannya dan untuk pembayaran uang sewa periode tahun 1994 yang dilakukan oleh Penggugat Kepada NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe mengalami kendala atau kesulitan dalam hal penerimaan pembayaran uang sewa dari Penggugat, kesulitan mana diakibatkan oleh permasalahan internal NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe karena tidak adanya wakil dari NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe yang akan menandatangani penerimaan uang sewa dari Penggugat yang berakibat pembayaran uang sewa untuk periode tahun 1994 dikembalikan kepada Penggugat, hal ini menjadi jelas dan nyata bahwa Tergugat I sebagai pribadi atau sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak terdapat hubungan perdata dengan NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe;
5. Bahwa Penggugat pada tahun 1993 telah melakukan penyambungan jalan



masuk dan saluran penghubung berdasarkan surat izin penyambungan jalan masuk dan saluran penghubung (Perda Nomor 7/1988) Nomor 6.11.5/200281 tanggal 23 Februari 1993 yang isinya telah memberi izin kepada Penggugat untuk membuat penyambungan jalan masuk dan saluran penghubung di Jalan Jend. Sudirman Nomor 237 Semarang;

6. Bahwa Pemegang Hak Guna bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe adalah tidak memenuhi syarat sebagai Pemegang hak karena tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) huruf b. Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah yang berbunyi "yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia" sedangkan NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe didirikan menurut hukum Belanda;
7. Bahwa Pemegang hak NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe tidak memenuhi syarat maka sesuai Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah maka pemegang hak yang tidak memenuhi syarat wajib melepaskan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan ternyata Pemegang hak NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe tidak melepaskan atau memindahkan hak tersebut kepada pihak lain maka hak tersebut hapus karena hukum (*vide* Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah);
8. Bahwa Direktur NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe (Liem Tong Kwan) sebagai Pemegang eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu Semarang sampai berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut tidak terdapat bukti bahwa Pemegang Hak Direktur NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe (Liem Tong Kwan) melepaskan haknya kepada Tergugat I atau pihak lain yang memenuhi syarat sampai berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu pada tanggal 18 Oktober 1996 maka hak tersebut hapus karena hukum;
9. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bauw Cultuur Maatschapiy Karangajoe telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 1996 sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Pemegang hak dapat mengajukan Permohonan



perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat - lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya dan ternyata pemegang hak NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe atau Tergugat I tidak mengajukan perpanjangan Hak atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu selambat- lambatnya pada tanggal 18 Oktober 1994 sehingga HGB Nomor 289/Karangajoe atas nama NV. Bouw Cultuur, Maatschapiy Karangajoe menjadi tanah Negara (Pasal 36 ayat (I) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;

10. Bahwa sebagai akibat dari Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe hapus dan tidak diperpanjang lagi 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 (*vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dan jika bekas pemegang hak guna bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas hak guna bangunan dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan (*vide* Pasal 37 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah);

11. Bahwa Tergugat I bertindak seakan-akan berkedudukan sebagai pengganti Eks Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe dimana hubungan hukum antara NV. Bauw Cultuur Maatschapiy Karangajoe dengan Tergugat I tidak jelas, oleh karenanya perbuatan Tergugat I mengakui sebagai milik pribadinya dan kemudian melakukan peralihan hak kepada Tergugat II atas 2 (dua) bangunan seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:

c. Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng kerangka kayu dinding tembok lantai keramik.

d. Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik.

dan bangunan - bangunan lain milik Penggugat serta melepaskan tanah negara eks Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II dengan akta jual beli



bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I tidak berhak atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya karena hak tersebut hapus karena hukum, maka jual beli bangunan (seluruhnya) dan pembuatan akta pelepasan atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe antara Tergugat I dengan Tergugat II patut dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;

12. Bahwa sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah sebagai akibat dari Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe hapus dan tidak diperpanjang lagi 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 yaitu pada tanggal 18 Oktober 1997 dan keberadaan atas 2 bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe sudah tidak sesuai lagi menurut sifat dan peruntukannya dalam rangka pengembangan kota semarang yang setara dengan kota - kota lain di Indonesia maka 2 (dua) bangunan objek sengketa patut untuk dibongkar dengan biaya bekas pemegang haknya;
13. Bahwa mekipun sewa - menyewa atas 2 bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah Negera. Eks Hak Guna Bangunan telah berakhir sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu tanggal 18 Oktober 1997 Penggugat sebagai penghuni 2 bangunan objek sengketa tetap menguasai dan merawat dengan baik sampai sekarang, disamping bangunan - bangunan lain yang didirikan sendiri oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa, akan tetapi 2 (dua) bangunan objek sengketa sudah tidak sesuai lagi menurut sifat dan peruntukannya maka 2 (dua) bangunan objek sengketa patut untuk dibongkar dengan biaya bekas pemegang haknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa terhitung sejak tanggal 18 Oktober 1996 status Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe telah berakhir dan tidak dapat diperpanjang lagi dan kemudian menjadi Tanah Negara, hal ini sesuai dengan Surat Nomor 430.31/41/33 97 tanggal 17 Desember 1997 Perihal: Petunjuk Penyelesaian masalah Bekas Tanah Partikelir yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah - Tanah Partikelir dengan pertimbangan bahwa adanya lembaga tanah pertikelir dengan hak - hak pertuanannya di dalam wilayah Republik Indonesia adalah bertentangan dengan asas dasar keadilan sosial yang dijunjung tinggi oleh masyarakat dan negara; karena NV. Bauw Cultuur Maatschapiy Karangajoe sebagai pemegang hak tidak menguasai secara fisik atas tanah objek sengketa, dan hak atas tanah negara tersebut diberikan kepada warga yang menguasai secara fisik tanah negara, sehingga Tergugat I yang mengaku sebagai ahli waris NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe atau ahli waris bekas pemegang hak atas tanah objek sengketa sudah tertutup kesempatan untuk mengajukan permohonan hak atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa telah diduduki/dikuasai oleh Penggugat;
15. Bahwa setelah status tanah objek sengketa menjadi tanah Negara, Penggugat masih menguasai fisik tanah negara tersebut dengan mengelola usaha industri Jamu PT Sekarsari Sakti sejak tanggal 6 Maret 1998 sebagaimana tertera dalam Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT Sekarsari Sakti Nomor 17 tanggal 6 Maret 1998 di hadapan Notaris Robertus Widyarso Kurniadi, S.H., dan sampai sekarang izin usahanya masih aktif, serta masih memenuhi kewajiban perpajakan sebagai Badan Usaha;
16. Bahwa disamping itu, di atas tanah objek sengketa, mulai tahun 2008 terdapat kegiatan usaha perdagangan, dan usaha industri krupuk yang menempati bangunan milik Penggugat sendiri di atas tanah Negara ex HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, dimana Penggugat melalui anaknya yang bernama Ridwan Hartono mengangkat Handoyo Hartono (Tergugat III) sebagai pimpinan Produksi dan kemudian Handoyo Hartono (Tergugat III) yang sebagai pekerja di bagian produksi krupuk tersebut, bahwa Tergugat III tersebut tanpa hak dan secara melawan hukum telah melakukan

Halaman 7 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dan bangunan - bangunan lain milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat padahal Handoyo Hartono, (Tergugat III) tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dan bangunan - bangunan lain milik Penggugat, karena Handoyo Hartono, hanya sebagai pekerja saja di bagian produksi krupuk oleh karenanya penglepasan atau penyerahan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dan bangunan - bangunan lain milik Penggugat yang dilakukan oleh Handoyo Hartono (Tergugat III) kepada Tergugat II adalah cacat hukum, maka akta perjanjian pengosongan Nomor 30 tanggal 19 Februari 2014 di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. Notaris di Semarang patut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

17. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2014 Tergugat I dan Tergugat II ingin menguasai 2 bangunan objek sengketa maupun bangunan - bangunan lainnya milik Penggugat di atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapij Karangajoe secara melawan hukum karena dilakukan dengan cara melakukan pengosongan paksa/mengeksekusi dengan tanpa dasar hukum yang jelas atas objek sengketa, melakukan pemasangan dan pemagaran seng atas seluruh jalan masuk ke objek sengketa, memasuki objek sengketa dengan paksa tanpa izin Penggugat (orang yang berhak), menempatkan orang-orang suruhan Tergugat I dan II di lokasi objek sengketa dengan tanpa hak dan tanpa izin Penggugat, mengunci dengan padlock (gembok) dan mengelas pintu objek sengketa dengan paksa tanpa izin Penggugat, membuat perjanjian pura-pura berupa Perjanjian Pengosongan objek sengketa antara, Pekerja Penggugat dengan Tergugat II, oleh karenanya wajar bilamana Pengadilan menghukum Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan daripadanya untuk menyerahkan kembali hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat setelah putusan diucapkan;
18. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I dan II mendirikan bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB), menempatkan orang-orang suruhan Tergugat I dan II di lokasi objek sengketa dengan tanpa hak dan tanpa izin Penggugat, mengunci dengan padlock (gembok) dan mengelas pintu objek sengketa dengan paksa tanpa izin Penggugat, yang sangat mengganggu kegiatan keamanan, kenyamanan dan kegiatan usaha bagi Penggugat dan Penggugat sudah melaporkan hal tersebut kepada

Halaman 8 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Tergugat V, akan tetapi Tergugat V melakukan pembiaran tanpa suatu tindakan nyata yang sangat merugikan bagi Penggugat dan tindakan Tergugat V dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum maka wajar bilamana pengadilan menghukum Tergugat V untuk memulihkan hak hak Penggugat dalam kedudukan sebagai penghuni bangunan - bangunan dan penggarap atas tanah negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe;

19. Bahwa Tergugat IV tidak dibenarkan untuk melayani dengan membuat dan menandatangani surat - surat yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya selama tanah dan bangunan objek sengketa menjadi sengketa di Pengadilan dan perbuatan Tergugat IV melayani petugas ukur ke lokasi sengketa untuk membuat surat ukur atas permohonan hak atas tanah Negara. Eks Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
20. Bahwa perbuatan Tergugat VI yang menerima persyaratan permohonan hak atas tanah negara (objek sengketa) yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I tanpa melihat data fisik atau data yuridis adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka wajar bilamana Pengadilan menghukum Tergugat VI untuk menolak permohonan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya karena dilakukan secara melawan hukum dengan membuat syarat-syarat fiktif yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku;
21. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa padahal Penggugat sebagai warga yang menguasai fisik objek sengketa secara terus menerus dan tidak terputus - putus mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa, disamping kerugian secara material maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat kehilangan kesempatan usaha di lokasi objek sengketa



untuk tiap bulannya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), terhitung sejak bulan Februari sampai bulan Mei 2014 sebesar $Rp500.000.000 \times 4 \text{ bulan} = Rp2.000.000.000$ (dua miliar rupiah) dan jumlah nominal akan terus bertambah untuk tiap bulannya sampai Para Tergugat menyerahkan kembali hak-hak Penggugat menguasai objek sengketa setelah putusan diucapkan;

- b. hilangnya hak-hak Penggugat sebagai warga negara Indonesia dalam hal keamanan baik fisik maupun psikis, hak untuk diakui, dijamin dan dilindungi kebebasan sebagai subjek hukum untuk memiliki dan menguasai objek sengketa, hak untuk memperoleh perlakuan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan yang sebenarnya tidak ternilai secara nominal, namun kerugian secara Immaterial yang diderita oleh Penggugat dan bila ditaksir sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
- c. sehingga jumlah kerugian Penggugat secara Materiil dan Immateriil adalah $Rp50.000.000.000,00$ (lima puluh miliar rupiah) + $Rp2.000.000.000$ (dua miliar rupiah) = $Rp52.000.000.000,00$ (lima puluh dua miliar rupiah) dan jumlah nominal akan terus bertambah untuk tiap bulannya sampai Para Tergugat menyerahkan kembali hak-hak Penggugat menguasai objek sengketa, yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat setelah putusan diucapkan;

22. Bahwa ada sangka yang beralasan bilamana Para Tergugat akan melakukan peralihan hak secara melawan hukum kepada pihak ketiga, maka kami mohon agar Pengadilan dapat meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut sebelum putusan ini;

23. Bahwa telah berkali-kali Penggugat menempuh jalan damai dengan Para Tergugat, akan tetapi tidak berhasil maka diajukanlah gugatan ini di pengadilan;

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

Dalam Tindakan Pendahuluan

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membongkar pemasangan pemagar sengketa dan gembok di atas objek sengketa;
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala tindakan dan perbuatan yang melanggar hukum atas objek sengketa dengan menempatkan orang-orang suruhan Tergugat di objek sengketa;



Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 2 (dua) bangunan seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:
 - a. Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
 - b. Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
3. Menyatakan Penggugat adalah penghuni bangunan yang menguasai 2 (dua) bangunan seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:
 - a. Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
 - b. Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;dan Penggarap bidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m^2 (seribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) terletak di Kelurahan Karangayu, kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Surono, Supardi, Suwarno.
Sebelah Timur : Jalan Buntu dan Jaelani.
Sebelah Selatan : Jalan jenderal Sudirman.
Sebelah barat : Tanah Dani (Cik Yok), Rumanah, Sumiyati, Erni Kuswati, Sunyati, Jihantono, Paimin, Suharyono, Edi.
4. Menyatakan Penggugat adalah warga penghuni bangunan dan penggarap atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m^2 (seribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) yang mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa (tanah negara) kepada Tergugat VI;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah bangunan kantor, pabrik dan gudang yang dibangun sendiri oleh Penggugat yang berdiri di atas sebagian tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m^2 (seribu enam ratus tiga puluh enam meter



persegi);

6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna. Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m² (seribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) telah berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi;
8. Menyatakan Tergugat I adalah tidak berhak atas tanah objek sengketa sejak tanah objek sengketa menjadi tanah Negara;
9. Menyatakan akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang adalah sah dan mengikat sampai tanggal 18 Oktober 1996;
10. Menyatakan Sertifikat eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m² telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya, setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara;
12. Menyatakan batal atau tidak sah akta perjanjian pengosongan Nomor 30 tanggal 19 Februari 2014 di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. Notaris di Semarang;
13. Menyatakan Sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Menghukum Tergugat V untuk memulihkan hak - hak Penggugat dalam kedudukan sebagai penghuni bangunan - bangunan objek sengketa dan penggarap atas tanah negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe;
15. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe, seluas 1636 m² yang telah berakhir masa berlakunya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat VI);
16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp52.000.000.000; (lima puluh dua miliar rupiah) jumlah nominal akan terus bertambah untuk tiap bulannya sampai Para Tergugat menyerahkan kembali hak-hak Penggugat menguasai objek



sengketa dengan perincian:

- Penggugat kehilangan kesempatan usaha di lokasi objek sengketa untuk tiap bulannya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), terhitung sejak bulan Februari sampai bulan Mei 2014 sebesar $Rp500.000.000 \times 4 \text{ bulan} = Rp2.000.000.000,00$ (dua miliar rupiah) dan jumlah nominal akan terus bertambah untuk tiap bulannya sampai Para Tergugat menyerahkan kembali hak-hak Penggugat menguasai objek sengketa setelah putusan diucapkan;
 - hilangnya hak-hak Penggugat sebagai warga negara Indonesia dalam hal keamanan baik fisik maupun psikis, hak untuk diakui, dijamin dan dilindungi kebebasan sebagai subyek hukum untuk memiliki dan menguasai objek sengketa, hak untuk memperoleh perlakuan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan yang sebenarnya tidak ternilai secara nominal, namun kerugian secara Immaterial yang diderita oleh Penggugat dan bila ditaksir sebesar Rp50.000.000.000; (lima puluh miliar Rupiah) setelah Putusan berkekuatan hukum tetap;
17. Menghukum Tergugat VI untuk menolak permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I asal dari tanah objek sengketa setelah putusan ini;
18. Menghukum Tergugat VI untuk mencoret Sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya yang berasal dari tanah objek sengketa dari daftar buku tanah yang dipergunakan untuk itu;
19. Menyatakan sebagian bangunan yaitu 2 (dua) bangunan seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:
- a. Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
 - b. Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
- yang berdiri di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu tidak sesuai lagi dalam peruntukannya dan fungsinya;
20. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar sebagian bangunan yaitu 2 (dua) bangunan seluas $\pm 189,15 \text{ m}^2$ yaitu:
- a. Bangunan kantor dengan ukuran $7 \times 13,2 \text{ m}^2$, atap genteng kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
 - b. Bangunan gudang peralatan dengan ukuran $4,5 \times 21,5 \text{ m}^2$, atap genteng, kerangka kayu dinding tembok lantai keramik;
- yang berdiri di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor



289/Karangayu setelah Putusan berkekuatan hukum tetap;

21. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat setelah putusan diucapkan;
22. Menghukum Tergugat IV untuk tidak membuat dan menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan Permohonan hak atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu Semarang atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschapiy Karangajoe yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya selama dalam sengketa;
23. Menghukum Tergugat IV, V dan Tergugat VI untuk menandatangani surat-surat yang diperlukan guna permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
24. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat I menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum.

1. Bahwa terhadap gugatan Penggugat *a quo* baik objek maupun subjek gugatannya adalah sama dengan perkara perdata Nomor 266/Pdt.G/2013/PN. Smg tanggal 22 Juli 2013 yang telah diajukan gugatan terlebih dahulu serta telah dicabut berdasarkan penetapan Nomor 266/Pdt.G/2013/PN. Smg tanggal 2 Oktober 2013, oleh karenanya terhadap gugatan perkara *a quo* haruslah dinyatakan *nebis in idem*. Oleh karenanya gugatan *a quo* sangatlah beralasan untuk tidak diterima;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

Bahwa Penggugat bukanlah orang/pihak yang berkepentingan dan mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya angka 1 (satu) bahwa Penggugat



telah menempati dan menguasai 2 (dua) bangunan lama yang tercatat dalam Hak Guna Bangunan No. 289/Kelurahan Karangayu;

Bahwa selanjutnya pada posita angka 3 (tiga) Penggugat juga mendalilkan pada tahun 1989 sesuai Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris PPAT di Semarang telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang di atas tanah bekas eks HGB Nomor 289/Kel. Karangayu atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju;

Bahwa dari dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas, sudah nampak jelas bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat adalah bertentangan dengan isi dan maksud dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang menerangkan secara jelas dalam akta tersebut angka 1 (satu) Tuan Liem Tong Kwan, Partikulier dalam jabatannya sebagai Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju, sebagai pihak pertama (yang menyewakan) dan Tuan Drs. Hartono Gunawan, Pengusaha, bertempat tinggal di Semarang Jalan Dr. Wahidin Nomor 34 disebut pihak kedua (pihak penyewa) sehingga dari bunyi akta tersebut sudah tidak diragukan lagi bahwa Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah namun hanya sebagai penyewa, yang mana gugatan *a quo* bukanlah gugatan mengenai gugatan sengketa sewa-menyewa, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Penggugat mengandung unsur cacat formil mengenai pihak (*error in persona*).

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat kekurangan mengenai pihak-pihaknya atau mengandung cacat *plurium litis consortium* dari pihak Tergugat;

Adapun ketidak lengkapan mengenai pihak-pihak yang diikutsertakan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

Pihak yang ditarik sebagai Tergugat kurang lengkap

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 3 (tiga) menyebutkan pada tahun 1989 sesuai Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 8 April 1989 dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi,



S.H., Notaris PPAT di Semarang telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut jelas adanya pihak-pihak lain yang sebagaimana disebutkan Penggugat yang ikut terlibat dalam perkara ini, Penggugat dalam dalil gugatannya telah mengakui adanya Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris PPAT di Semarang sehingga dengan demikian berdasarkan dalil-dalil tersebut maka jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I didasarkan kepada Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 *a quo*, dimana dalam gugatan Penggugat, tidak mengikut sertakan Notaris R. Widyarso Kurniadi, S.H., sebagai Tergugat, hal ini dimaksudkan untuk memperjelas duduk permasalahannya antara Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah beralasan dan berdasar hukum, apabila gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan posita angka 15 (lima belas) menyebutkan "Bahwa setelah status tanah objek sengketa menjadi tanah negara, Penggugat masih menguasai fisik tanah negara dengan mengelola industri jamu PT Sekarsari Sakti sejak tanggal 6 Maret 1998dst"

Dari dalil posita gugatan Penggugat *a quo* nampak jelas adanya pihak lain yang masih ada sangkut pautnya maupun yang masih saling berhubungan dengan objek sengketa, namun ternyata Penggugat tidak memasukkan PT Sekarsari Sakti menjadi pihak dalam perkara *a quo*, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, sehingga dengan ditariknya PT Sekarsari Sakti dijadikan pihak, maka diharapkan menjadi jelas dan terang mengenai kasus posisi gugatan *a quo*. Oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Bahwa Penggugat dari gugatannya pada posita angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya mendalilkan apabila Tergugat I telah mengalihkan dan melepaskan tanah negara eks HGB Nomor 289/Karangayu kepada Tergugat II sebagaimana Akta Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012



dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H.,
..... dst;

Bahwa dari dalil posita gugatan *a quo* tampak jelas adanya pihak lain yang tidak ditarik sebagai pihak yaitu Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., bahwa dengan tidak ditariknya notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka berakibat hukum gugatan *a quo* adalah gugatan yang *error in persona*, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa dari dalil gugatan posita Penggugat angka 16 (enam belas) menyebutkan "bahwa disamping itu, di atas tanah objek sengketa mulai tahun 2008 terdapat usaha perdagangan dan usaha industri krupuk.....dst bahwa Tergugat III tersebut tanpa hak secara melawan hukum telah melakukan penyerahan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa.....dst di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. Notaris di Semarang patut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum";

Bahwa dari uraian posita gugatan Penggugat *a quo* telah nyata-nyata ada pihak lain yang tidak turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* yaitu Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. Oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., yang mengemukakan mengenai *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium*, pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Sebagai referensi bandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI yaitu:

- Putusan MA-RI Nomor 186/R/Pdt/1984 dalam kasus ini mengenai kaidah hukum pihak Tergugat dianggap kurang, MA berpendapat agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian Sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai Tergugat oleh karena BPD tidak ikut di gugat gugatan mengandung cacat *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan MA-RI Nomor 1125/K/Pdt/1984, mengenai kaidah hukum gugatan kurang pihak menyatakan *Judex Facti* sudah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;
- Putusan MA-RI Nomor 1566K/Pdt/1983 yang pada intinya menjelaskan gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium* sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Penggugat mengandung unsur *obscuur libel*

Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat telah menggugat:

Nama : Lanne Tedjawinata

Pekerjaan : Wiraswasta

Tempat tinggal : Jalan Brumbungan Nomor 76 Semarang

Sebagai Tergugat I, hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar hukum karena dalam posita gugatan Penggugat angka 3 (tiga), Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 1989 sesuai Akta Notaris Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan Notaris R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di kota Semarang telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang HGB Nomor 289/Karangayu (tanah sengketa);

Dari dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mengakui secara sadar telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju bukan dengan Tergugat I Lanne Tedjawinata, yang selanjutnya dalam posita gugatan angka 14 (empat belas) Penggugat mendalilkan bahwa "Tergugat I mengaku sebagai ahli waris N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atau ahli waris bekas pemegang hak atas tanah objek sengketadst"

Bahwa dari dalil Penggugat tersebut sudah cukup alasan dan berdasar hukum apabila gugatan Penggugat *a quo* diklasifikasikan sebagai gugatan yang memenuhi unsur *obscuur libel*, karena antara posita yang satu dengan posita yang lain saling bertentangan dan tidak bisa menguraikan kronologis perkara secara runtut dan sistimatis;

Halaman 18 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa suatu badan hukum seperti PT yang membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subjek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi haruslah ditujukan terhadap badan hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur Utama (badan hukum tersebut). gugatan yang ditujukan terhadap Lanne Tedjawinata untuk diri sendiri dan sebagai direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu itu sendiri. Sehingga gugatan terhadap Lanne Tedjawinata tersebut *obscuur libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Referensi, bandingkan dengan putusan MA-RI Nomor 419.K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992);
Bahwa gugatan Penggugat kabur

a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya kabur, formulasi gugatannya tidak jelas, untuk dapat agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*). Adapun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

2) Tidak jelas dasar hukum gugatan

a) Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas mengenai perolehan hak selain dari menempati atas tanah Negara dan berdasarkan perjanjian sewa menyewa serta tidak menjelaskan pula apakah ada pihak lain yaitu PT Sekar Sari Sakti (referensi, bandingkan dengan Putusan MA-RI Nomor 565K/Sip/1973 yang menyebutkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah perkara tidak jelas);

b) Gugatan Penggugat perihalnya mengenai perbuatan melawan hukum, tetapi setelah dicermati dalam posita maupun dalam petitum gugatan tidak menyatakan secara tegas dan menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Seharusnya secara formil Penggugat perlu memperjelas dan mempertegas dalam gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya tentang perbuatan melawan hukum Tergugat I yang bagaimana dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Halaman 19 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



c) Kontradiktif antara posita dan petitum

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana gugatannya tanggal 3 Mei 2014 dan perbaikan gugatannya tanggal 14 Agustus 2014, dari dalil-dali posita gugatan *a quo* sangatlah kontradiktif atau tidak bersesuaian dengan petitum gugatan *a quo*, sehingga gugatan *a quo* sangatlah beralasan sebagai gugatan yang kabur;

3) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat tanggal 3 Mei 2014 dan perbaikan gugatannya tanggal 14 Agustus 2014 pada posita dalil gugatan Penggugat *a quo* tidak secara jelas dan tegas menjelaskan tentang perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I karena dalam dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang mana unsur-unsur tersebut sebagai berikut:

- Ada suatu perbuatan
- Perbuatan itu melawan hukum
- Ada kesalahan dari pelaku
- Ada kerugian korban

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan peralihan hak atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat II sebagaimana posita gugatan angka 11 (sebelas) bukanlah perbuatan melawan hukum akan tetapi adalah hak hukum yang harus dilindungi karena Tergugat I sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa dan selanjutnya Tergugat II dengan meminta Surat Keterangan Penguasaan atas Tanah Negara dan Keterangan tidak Sengketa kepada Tergugat III sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat angka 19 (sembilan belas) juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi perbuatan tersebut adalah perbuatan yang sah dan *legal* sebagai pemilik atas tanah dan bangunan dalam rangka memenuhi persyaratan guna pengajuan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasar hukum gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat *a quo* kabur, oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan sebagai hukum bahwa gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Tergugat II

Dalam Eksepsi

1. Bahwa terhadap gugatan Penggugat *a quo* baik objek maupun subjek gugatannya adalah sama dengan perkara perdata Nomor 266/Pdt.G/2013/Pn. Smg tanggal 22 Juli 2013 yang telah diajukan gugatan terlebih dahulu serta telah dicabut berdasarkan penetapan Nomor 266/Pdt.G/2013/PN. Smg tanggal 2 Oktober 2013, oleh karenanya terhadap gugatan perkara *a quo* haruslah dinyatakan *nebis in idem*. Oleh karenanya gugatan *a quo* sangatlah beralasan untuk tidak diterima;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

Bahwa Penggugat bukanlah orang/pihak yang berkepentingan dan mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya angka 1 (satu) bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai 2 (dua) bangunan lama yang tercatat dalam Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu;

Bahwa selanjutnya pada posita angka 3 (tiga) Penggugat juga mendalilkan pada tahun 1989 sesuai Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris PPAT di Semarang telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang di atas tanah bekas eks HGB Nomor 289/Kel. Karangayu atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju;

Bahwa dari dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas, sudah nampak jelas bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat adalah bertentangan dengan isi dan maksud dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang menerangkan secara jelas dalam akta tersebut angka 1 (satu) Tuan Liem Tong Kwan, Partikulier dalam jabatannya sebagai Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju, sebagai pihak pertama (yang menyewakan) dan Tuan Drs. Hartono Gunawan, Pengusaha, bertempat tinggal di Semarang Jalan Dr. Wahidin Nomor 34 disebut pihak kedua

Halaman 21 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



(pihak penyewa) sehingga dari bunyi akta tersebut sudah tidak diragukan lagi bahwa Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah namun hanya sebagai penyewa, yang mana gugatan *a quo* bukanlah gugatan mengenai gugatan sengketa sewa-menyewa, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Penggugat mengandung unsur cacat formil mengenai pihak (*error in persona*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat kekurangan mengenai pihak-pihaknya atau mengandung cacat *plurium litis consortium* dari pihak Tergugat;

Adapun ketidak lengkapan mengenai pihak-pihak yang diikutsertakan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

Pihak yang ditarik sebagai Tergugat kurang lengkap

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 3 (tiga) menyebutkan pada tahun 1989 sesuai Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 8 April 1989 dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris PPAT di Semarang telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut jelas adanya pihak-pihak lain yang sebagaimana disebutkan Penggugat yang ikut terlibat dalam perkara ini, Penggugat dalam dalil gugatannya telah mengakui adanya Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris PPAT di Semarang sehingga dengan demikian berdasarkan dalil-dalil tersebut maka jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I didasarkan kepada Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 *a quo*, dimana dalam gugatan Penggugat, tidak mengikut sertakan Notaris R. Widyarso Kurniadi, S.H., sebagai Tergugat, hal ini dimaksudkan untuk memperjelas duduk permasalahannya antara Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah beralasan dan berdasar hukum, apabila gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan posita angka 15 (lima belas) menyebutkan “Bahwa setelah status tanah objek sengketa menjadi tanah negara, Penggugat masih menguasai fisik tanah negara dengan mengelola industri jamu PT Sekarsari Sakti sejak tanggal 6 Maret 1998dst”

Dari dalil posita gugatan Penggugat *a quo* nampak jelas adanya pihak lain yang masih ada sangkut pautnya maupun yang masih saling berhubungan dengan objek sengketa, namun ternyata Penggugat tidak memasukkan PT Sekarsari Sakti menjadi pihak dalam perkara *a quo*, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, sehingga dengan ditariknya PT Sekarsari Sakti dijadikan pihak, maka diharapkan menjadi jelas dan terang mengenai kasus posisi gugatan *a quo*. Oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Bahwa Penggugat dari gugatannya pada posita angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya mendalilkan apabila Tergugat I telah mengalihkan dan melepaskan tanah negara eks HGB Nomor 289/Karangayu kepada Tergugat II sebagaimana Akta Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dst;

Bahwa dari dalil posita gugatan *a quo* tampak jelas adanya pihak lain yang tidak ditarik sebagai pihak yaitu Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., bahwa dengan tidak ditariknya notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka berakibat hukum gugatan *a quo* adalah gugatan yang *error in persona*, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa dari dalil gugatan posita Penggugat angka 16 (enam belas) menyebutkan “bahwa disamping itu, di atas tanah objek sengketa mulai tahun 2008 terdapat usaha perdagangan dan usaha industri krupuk.....dst bahwa Tergugat III tersebut tanpa hak secara melawan hukum telah melakukan penyerahan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa.....dst di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. Notaris di Semarang patut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum”;

Bahwa dari uraian posita gugatan Penggugat *a quo* telah nyata-nyata ada pihak lain yang tidak turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a*

Halaman 23 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



quo yaitu Notaris Dwi Hastuti, S.H., MKn. Oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., yang mengemukakan mengenai *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium*, pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Sebagai referensi bandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI yaitu:

- Putusan MA-RI Nomor 186/R/Pdt/1984 dalam kasus ini mengenai kaidah hukum pihak Tergugat dianggap kurang, MA berpendapat agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian Sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai Tergugat oleh karena BPD tidak ikut di gugat gugatan mengandung cacat *error in person* dalam bentuk *plurium litis consortium*;
- Putusan MA-RI Nomor 1125/K/Pdt/1984, mengenai kaidah hukum gugatan kurang pihak menyatakan *Judex Facti* sudah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai Urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;
- Putusan MA-RI Nomor 1566K/Pdt/1983 yang pada intinya menjelaskan gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium* sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Penggugat mengandung unsur *obscuur libel*

Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat telah menggugat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama : Lanne Tedjwinata

Pekerjaan : Wiraswasta

Tempat tinggal : Jalan Brumbungan Nomor 76 Semarang

Sebagai Tergugat I, hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar hukum karena dalam posita gugatan Penggugat angka 3 (tiga), Penggugat mendalilkan "bahwa pada tahun 1989 sesuai Akta Notaris Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan Notaris R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang HGB Nomor 289/Karangayu (tanah sengketa);

Dari dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mengakui secara sadar telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju bukan dengan Tergugat I Lanne Tedjwinata, yang selanjutnya dalam posita gugatan angka 14 (empat belas) Penggugat mendalilkan bahwa "Tergugat I mengaku sebagai ahli waris N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju atau ahli waris bekas pemegang hak atas tanah objek sengketadst "

Bahwa dari dalil Penggugat tersebut sudah cukup alasan dan berdasar hukum apabila gugatan Penggugat *a quo* diklasifikasikan sebagai gugatan yang memenuhi unsur *Obscuur libel*, karena antara posita yang satu dengan posita yang lain saling bertentangan dan tidak bisa menguraikan kronologis perkara secara runtut dan sistimatis;

Bahwa suatu badan hukum seperti PT yang membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subjek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi haruslah ditujukan terhadap badan hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur Utama (badan hukum tersebut). gugatan yang ditujukan terhadap Lanne Tedjwinata untuk diri sendiri dan sebagai direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu itu sendiri. Sehingga gugatan terhadap Lanne Tedjwinata tersebut *obscur libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Referensi, bandingkan dengan putusan MA-RI Nomor 419.K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992);

Bahwa gugatan Penggugat kabur

Halaman 25 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya kabur, formulasi gugatannya tidak jelas, untuk dapat agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*). Adapun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1) Tidak jelas dasar hukum gugatan

a) Posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas mengenai perolehan hak selain dari menempati atas tanah Negara dan berdasarkan perjanjian sewa menyewa serta tidak menjelaskan pula apakah ada pihak lain yaitu PT Sekar Sari Sakti (referensi, bandingkan dengan Putusan MA-RI Nomor 565K/Sip/1973 yang menyebutkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah perkara tidak jelas);

b) Gugatan Penggugat perihalnya mengenai perbuatan melawan hukum, tetapi setelah dicermati dalam posita maupun dalam petitum gugatan tidak menyatakan secara tegas dan menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Seharusnya secara formil Penggugat perlu memperjelas dan mempertegas dalam gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya tentang perbuatan melawan hukum Tergugat II yang bagaimana dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

c) Kontradiktif antara posita dan petitum

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana gugatannya tanggal 3 Mei 2014 dan perbaikan gugatannya tanggal 14 Agustus 2014, dari dalil-dali posita gugatan *a quo* sangatlah kontradiktif atau tidak bersesuaian dengan petitum gugatan *a quo*, sehingga gugatan *a quo* sangatlah beralasan sebagai gugatan yang kabur;

2) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat tanggal 3 Mei 2014 dan perbaikan gugatannya tanggal 14 Agustus 2014 pada posita dalil gugatan Penggugat a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo tidak secara jelas dan tegas menjelaskan tentang perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat II karena dalam dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, yang mana unsur-unsur tersebut sebagai berikut:

- Ada suatu perbuatan
- Perbuatan itu melawan hukum
- Ada kesalahan dari pelaku
- Ada kerugian korban

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan peralihan hak atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat II sebagaimana posita gugatan angka 11 (sebelas) bukanlah perbuatan melawan hukum akan tetapi adalah hak hukum yang harus dilindungi karena Tergugat I sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa dan selanjutnya Tergugat II dengan meminta Surat Keterangan Penguasaan atas Tanah Negara dan Keterangan tidak Sengketa kepada Tergugat III sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat angka 19 (sembilan belas) juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi perbuatan tersebut adalah perbuatan yang sah dan *legal* sebagai pemilik atas tanah dan bangunan dalam rangka memenuhi persyaratan guna pengajuan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasar hukum gugatan Penggugat *a quo* kabur, oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan sebagai hukum bahwa gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Tergugat III

Dalam Eksepsi

- Bahwa pertama-pertama Tergugat III menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat khususnya Posita angka 16 dan Petitum angka 12, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
- Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*error in persona*);

Gugatan Penggugat Pihaknya Kurang Lengkap;

Halaman 27 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 16 yang ditujukan kepada Tergugat III meminta untuk dibatalkannya Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 30 tertanggal 19 Februari 2014 di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. dinyatakan tidak sah;
2. Bahwa dengan disertakannya Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. dalam Posita maupun petitum Penggugat, maka seharusnya Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;
3. Bahwa tidak dijadikannya Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn. sebagai Pihak dalam perkara ini, maka terbukti gugatan Penggugat pihaknya kurang lengkap (*error in persona*);
4. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat IV dan Tergugat V

Dalam Eksepsi

Eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV dan Tergugat V sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sedangkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat V yang menimbulkan kerugian sebagai akibat dari hal-hal yang berkaitan dengan Tergugat IV dan Tergugat tidak dijelaskan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (*obscur libel*).

Tergugat VI

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*).

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat VI adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang membuktikan bahwa Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Tergugat VI yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Tergugat VI menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang

Halaman 28 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat VI dari perkara *a quo*;

3. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan karena secara jelas dan tegas telah diakui oleh Penggugat sendiri bahwasannya Penggugat hanyalah penyewa atas sebuah bangunan semi permanen yang berdiri di atas tanah bekas HGB Nomor 288/Karangayu, sehingga hak Penggugat untuk mengajukan gugatan dengan keseluruhan petitumnya telah tersekat oleh adanya hubungan hukum sewa menyewa dan belum cukup untuk dinyatakan sebagai pihak yang paling berhak untuk menjadi subyek hak atas tanah dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat II

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang tercantum dalam bagian konvensi dianggap tercantum dan terbaca kembali dalam bagian rekonvensi ini dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat Konvensi II *a quo* mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi serta Penggugat Konvensi *a quo* mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 243/1991 dengan luas $\pm 1.636 \text{ m}^2$ atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 235 dan 237 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa, dimana objek sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa tanah objek sengketa tersebut Penggugat Rekonvensi diperoleh berdasarkan jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta Pemberian Ganti Rugi sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang yang mana saat ini juga sedang dalam proses pengurusan permohonan perpanjangan/pembaharuan HGB Nomor 289/Karangayu oleh Penggugat Rekonvensi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi melakukan pembelian bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 tersebut dari Tergugat Konvensi I yaitu drg. Lanne Tedjawinata yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas Perusahaan Pembangunan Dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Nomor 30 tanggal 8 November 2008 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham "PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu" yang dibuat di hadapan Andhy Mulyono, S.H., Notaris di Semarang dan telah mendapat persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-34293.AH.01.02 Tahun 2010 tanggal 7 Juli 2010;
6. Bahwa Perseroan Terbatas Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu bernama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang berdasarkan Akta Notaris Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat Notaris Angelique Tedjajuwana, S.H., mengenai Berita Acara Rapat berubah menjadi Perseroan Terbatas Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas telah terbukti secara *de facto* maupun *de jure* bahwa objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 235 dan 237 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang telah beralih dan atau berpindah kepemilikan kepada Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi adalah merupakan pembeli yang beriktikad baik dan benar serta pemilik sah atas tanah dan bangunan *a quo*;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi yang merasa memiliki dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa yang didasarkan pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan Notaris R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang antara N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang diwakilkan oleh Tuan Liem Tong Kwan (sebagai Direktur N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju) sebagai pihak yang menyewakan dan Tuan Doctorandus Hartono Gunawan (Tergugat Rekonvensi) sebagai pihak penyewa telah menghalang-halangi yang pertama dengan mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 266/Pdt.G/2013/PN.Smg yang telah dicabut

Halaman 30 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



berdasarkan Penetapan Nomor 266/Pdt/2013/PN.Smg dan selanjutnya menghalangi-halangi untuk pengajuan permohonan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan mengirim surat kepada Walikota Semarang yang tembusannya ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi menjadi tertunda berupa tertundanya permohonan sertifikat yang seharusnya berjalan lancar tanpa ada hambatan;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah nyata-nyata menghalang-halangi dengan mengirim surat kepada Walikota Semarang yang tembusannya ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang dan menyebabkan tertundanya permohonan perpanjangan atau pembaharuan maupun permohonan hak ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi, dimana perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi *a quo*, Penggugat Rekonvensi tidak dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan objek sengketa berupa mendapatkan sertifikat hak kepemilikan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga tertundanya rencana Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa yang akan digunakan untuk dijadikan tempat usaha;
11. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian di atas, melahirkan hak bagi Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi perkara ini (*vide* Pasal 1365 KUHPdata);
12. Bahwa kerugian-kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut, dapat Penggugat Rekonvensi rinci sebagai berikut:
 - a) Kerugian Materil
Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati dan menguasai secara maksimal dan tidak dapat menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk tempat usaha dari objek sengketa selama \pm 1 tahun yang apabila tanah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain untuk masa kontrak 1 (satu) tahun sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus puluh juta rupiah)



b) Kerugian Immateriil

Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai dan menikmati secara maksimal tanah dan bangunan objek sengketa yang rencananya akan digunakan untuk tempat usaha sehingga dengan belum terbitnya sertifikat atas tanah dan bangunan objek sengketa maka rencana Penggugat Rekonvensi untuk mendirikan tempat usaha tersebut tertunda dan hal ini mengakibatkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan Penggugat Rekonvensi merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat tertundanya perolehan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp15.350.000.000,00 (lima belas miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

13. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menghalang-halangi dan mengakui-ngaku mempunyai hak atas tanah dan bangunan objek sengketa jelas-jelas bertentangan dengan hukum, maka patutlah apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp15.350.000.000,00 (lima belas miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), secara kontan dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
14. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan ganti rugi, maka agar Tergugat Rekonvensi tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Tergugat Rekonvensi dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan isi putusan ini kepada Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa untuk menghindari gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi *ilusioner*/sia-sia maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Nomor 34 Semarang;
16. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001 yang menegaskan, bahwa Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta apabila antara lain yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya”.

Maka cukup beralasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dan menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 243/1991 dengan luas $\pm 1.636 \text{ m}^2$ atas nama “N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu” setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 235 dan 237 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
4. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik;
5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menghalang-halangi dan mengaku memilik atau mempunyai hak atas objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp15.350.000.000,00 (lima belas miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan, tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 33 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Nomor 34 Semarang sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 22 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri di atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan Hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi dan atas kuasa yang tidak dicabut kembali/berakhir untuk mengajukan permohonan kepada yang berwajib (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut untuk kepentingan/atas nama Penggugat Rekonvensi;

Halaman 34 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik;
5. Menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara kontan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.897.000,00 (dua juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Tergugat IV dan V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 224/PDT/2015/PT SMG tanggal 28 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat, Tergugat IV dan V pada tanggal 21 dan 31 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat, Tergugat IV dan V dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 26 Mei 2014 dan 25 Februari 2014 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 1 September 2015 dan 11 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg. jo. Nomor 36/Pdt.K/2015/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada 15 dan 21 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I Pemohon Kasasi II tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV pada tanggal 29 September 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 dan 12 Oktober 2015;

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-

Halaman 35 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Para Pemohon Kasasi I

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Semarang untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut;

Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang tidak sedikitpun mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi yang telah diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dan V berupa:

1. Bahwa dipersidangan Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:
 - a. Penggugat mengajukan bukti tertulis yaitu P - 1 sampai dengan P - 19;
 - b. Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan bukti-bukti tertulis yakni: bukti T.IV & T.V-1 sampai dengan T. I & T.V - 17;
2. Bahwa dipersidangan baik Penggugat maupun Para Tergugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:
 - a. Saksi Penggugat sebagai berikut:
 - a.1. Keterangan saksi Surapto dibawah sumpah sebagai berikut:
 - Saksi kenal dengan Hartono Gunawan, dimana saksi diminta Penggugat untuk mengurus sertifikat tanah, surat BPKB, dan lain-lain.
 - Saksi kalau bertemu dengan Penggugat di rumah Penggugat di Jalan Wahidin Semarang sejak tahun 2007.
 - Saksi diceritakan Penggugat, kalau ada bangunan peninggalan jaman Belanda dengan bangunan depan

Halaman 36 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



dan bangunan belakang yang dibangun Penggugat di daerah Jalan Sudirman Semarang.

- Saksi diperlihatkan Majelis Hakim bukti P-7 (surat keterangan penguasaan tanah Negara eks partikelir) dan P-8 (surat keterangan tidak sengketa), saksi membenarkan kalau kedua bukti itu diurus oleh saksi.
- Saksi mengetahui luas tanah objek sengketa seluas $\pm 1.636 \text{ m}^2$ dari surat keterangan penguasaan tanah Negara.
- Saksi juga mengetahui tanah objek sengketa sebelumnya telah ada Sertifikat HGB atas nama NV. Bouw.
- Saksi mengetahui di atas tanah itu telah berdiri bangunan untuk kantor ukuran 4,5 X 12 dan bagian belakang berupa gudang ukuran 7 X 21.
- Saksi mengetahui kalau Sertifikat HGB sudah habis tahun 1996 dari BPN, Sertifikat HGB itu tidak diperpanjang oleh NV. Bouw.
- Saksi juga mengetahui kalau dilokasi tanah itu ada bengkel yang dikelola Ridwan Hartono (anak dari Hartono Gunawan).
- Saksi membaca surat BPN yang intinya tidak memperpanjang HGB NV. Bouw itu di Kelurahan Karangayu.
- Saksi mengurus KRK akan tetapi belum terbit, dan dilokasi tanah objek sengketa pernah diukur oleh BPN.
- Saksi pernah bertemu Handoyo Hartono (Tergugat III) tanggal 18 November 2013.
- Tergugat III (Handoyo Hartono) mengelola usaha krupuk bawang dengan Ridwan Hartono, dimana Ridwan juga sering datang ketempat usaha krupuk itu.

a.2. Saksi Hendri Priyono, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Saksi mengetahui ada usaha Ridwan Hartono (anak dari Penggugat) memproduksi krupuk sejak bulan April 2010 sampai dengan sekarang.
- Saksi hanya mengetahui lokasi di Jalan Jend. Sudirman (Karangayu) itu milik Penggugat (Hartono Gunawan).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui selama menempati lokasi di Jalan Jend. Sudirman itu tidak ada yang klaim.
- Saksi bekerja dalam bentuk kongsi, dimana tanah/bangunan milik Penggugat (Hartono Gunawan) dan usaha dijalankan oleh 3 (tiga) orang yaitu Ridwan Hartono, Handoko Hartono (Tergugat III) dan Hendri Priyono (saksi).
- Alamat usaha dari lokasi Jalan Jend. Sudirman Nomor 237 Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara: rumah penduduk, sebelah Selatan: Jalan Jend. Sudirman, sebelah Barat: rumah penduduk, sebelah Timur: jalan/gang buntu.
- Saksi mengetahui di lokasi Jalan Jend. Sudirman itu tidak ada NV. Bouw.
- Saksi berkongsi dalam usaha itu dalam bentuk lisan dan kepercayaan saja.
- Bahwa usaha krupuk itu masih operasional oleh Handoko Hartono.
- Saksi mengetahui di lokasi Jalan Jend. Sudirman itu ada usaha bengkel yang mempekerjakan karyawan 2 (dua) orang dan ada kantor serta gudang dibagian belakang.
- Saksi mengatakan bangunan itu milik Hartono Gunawan (Penggugat).

a.3. Saksi Untung Budi Harjo, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan Tedy Hartono dimana saksi bekerja sebagai sopir dan bekerja sejak tahun 1979, Tedy Hartono itu kakak dari Penggugat (Hartono Gunawan).
- Setahu saksi tanah dan bangunan di Jalan Jend. Sudirman itu milik Penggugat (Hartono Gunawan) karena saksi sering di suruh mengantar Tedy Hartono dan Hartono Gunawan.
- Saksi terakhir kelokasi akhir bulan Januari 2014 untuk di suruh ambil barang berupa triplek dan rak.
- Saksi tahu Penggugat (Hartono Gunawan) tinggal di Jalan Wahidin sejak tahun 1980an.

Halaman 38 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



- Saksi tahu ditahun 1988 sampai dengan 1995 dilokasi Jalan Jend. Sudirman itu ada Pabrik Permen Kertamadu.
- Tahun 1995 s/d 2005 digunakan untuk pabrik jamu, tahun 2005 digunakan usaha bengkel mobil dan penjualan oli. Disitu juga ada usaha air mineral. Kalau usaha krupuk dikelola Handoko Hartono (Tergugat III).
- Sepengetahuan saksi luas tanah di Jalan Jend. Sudirman itu seluas $\pm 1.600 \text{ m}^2$.

b. Saksi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

b.1. Saksi Parlina Setyaningsih, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan Handoyo Hartono (Tergugat III), bekerja sebagai karyawan pabrik krupuk bawang.
- Lokasi pabrik krupuk itu di Jalan Jend. Sudirman Semarang, selain saksi ada karyawan lain yang bekerja dipabrik krupuk sebanyak 7 orang.
- Saksi bekerja dipabrik krupuk dari tahun 2009 sampai dengan awal 2014 atau ketika pabrik tiba-tiba ditutup.
- Saksi mulai bekerja di lokasi pabrik Jalan Jend Sudirman sejak tahun 2011.
- Saksi mengetahui kalau pabrik di Jalan Jend Sudirman itu bukan tempat tinggal Tergugat III (Handoyo Hartono), dimana rumah Tergugat itu di Jalan Cakrawala.
- Saksi melihat kalau di lokasi Jalan Jend. Sudirman itu juga ada kantor, usaha bengkel dan penjualan oli.
- Saksi menerima gaji dari Tergugat III (Handoyo Hartono).
- Saksi disuruh keluar dari pekerjaan terlebih dahulu oleh Tergugat III (Handoyo Hartono) baru pabrik krupuk ditutup di awal bulan Februari 2014.
- Saksi mengetahui saat ini pabrik krupuk telah ditutup pagar seng.
- Saksi tahu kalau usaha bengkel dan oli itu dikelola oleh bos yang lain, akan tetapi bukan Tergugat III (Handoyo Hartono).
- Saksi tidak pernah tahu siapa yang membayar pajak PBB ditanah lokasi pabrik krupuk di Jalan Jend Sudirman.



b.2. Saksi Ahli Sarjita dari Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta memberikan keterangan sebagai berikut:

- Tanah Negara itu adalah tanah yang dikuasai oleh Negara sesuai pendapat Prof. Maria Sumarjono.
- Pendapat lain dari Aris Sukanti menyatakan tanah Negara adalah belum dilekati suatu hak.
- Dalam kenyataan dan peraturan ada tanah Negara bebas, dan tanah Negara tidak bebas yaitu sudah ada hak kemudian kembali ke Negara dan diambil pihak lain.
- Menurut PP Nomor 8 Tahun 1953 mengartikan tanah Negara sebagai Menurut "*domeinverklaring*" yang antara lain dinyatakan di dalam Pasal 1 "*Agrarisch Besluit*", semua tanah yang bebas sama sekali daripada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasar atas hukum barat) dianggap menjadi "*vrij landsdomein*", yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh Negara. Tanah-tanah demikian itulah yang di dalam Peraturan Pemerintah disebut "Tanah Negara".
- Kalau HGB itu dapat di atas tanah Negara, HGB dapat di atas HPL dan HGB dapat pula di atas Hak Milik.
- Dimana pemegang hak harus menjaga, merawat dan memelihara dengan baik.
- Bahwa penyewa tidak bisa mengambil alih posisi pemilik atau penyewa tetap penyewa.
- Bahwa perpanjangan HGB hanya oleh badan hukum Indonesia.
- Bahwa penyewa meningkatkan hak, sepanjang ada penyelesaian dengan pemegang hak lama yaitu semacam ganti rugi. Atau adanya persetujuan.
- Bahwa yang dimaksud penguasaan tanah itu adalah siapa yang secara fisik menguasai tanah itu.
- Bahwa badan hukum asing yang menguasai tanah di Indonesia berakhir sejak tahun 1996.
- Bahwa apabila ada badan hukum yang mengklaim sebagai penerus, bisa dilihat di akta pendirian, ada hubungan tidak antara perusahaan awal dengan



perusahaan baru. Kalau tidak ada tidak bisa disebut sebagai penerus atau kelanjutan.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang telah melampaui permintaan Penggugat maupun Tergugat kecuali Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat IV dan Tergugat V

Bahwa *Judex Facti* membuat putusan yang dasar hukumnya tidak tepat dan keliru tidak tepat karenan bangunan milik Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dinyatakan sebagai hak Tergugat I/Terbanding II/Termohon Kasasi II keliru karena menghidupkan kembali Hak Guna Bangunan Tergugat I/Terbanding II/Termohon Kasasi II yang telah dinyatakan gugur oleh Negara berdasarkan keterangan BPN Kota Semarang dalam suratnya yang dijadikan bukti oleh Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat tidak lengkap karena tidak memberikan pertimbangan dan dasar hukum atas produk tata usaha negara yaitu surat keterangan penguasaan tanah negara dan HGB yang telah habis masa berlakunya dan tidak lagi ada hak untuk memperpanjang;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“ Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan *ic.* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238)

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 224/Pdt/2015/PT.Smg, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilan putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan.

Pemohon Kasasi II

Dalam Eksepsi

Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum terhadap Eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI, maka ada alasan hukum untuk dapat dipertahankan.

Dalam Konvensi

Keberatan Pertama Pemohon Kasasi

1. *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kelima berbunyi bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas bangunan kantor, pabrik dan gudang yang dibangun sendiri oleh Penggugat di atas tanah sengketa.
2. Bahwa pertimbangan dan penerapan hukum *Judex Facti* adalah tidak tepat sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 86 Putusan Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg yang diambil alih dan dikuatkan oleh Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT.Smg. sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka status Penggugat bukan sebagai warga yang dalam Pasal 11 (bukti P-9, T.I-5 T. II-3) ditentukan: Pihak kedua (Penggugat) diperkenankan untuk merubah apa yang disewakan dengan akta ini atas persetujuan tertulis dari pihak pertama dan atas biaya dan perongkosan dari pihak kedua (Penggugat) sendiri, dengan ketentuan bahwa apa yang dirubah dan/atau ditambah tetap milik pihak pertama (NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe) dan perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat butir kelima tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak, karena bangunan yang dibangun oleh penyewa/Penggugat sudah menjadi milik NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe (yang menyewakan) dan berdasarkan Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., telah diubah menjadi PT

Halaman 42 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I sebagai Direkturnya bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4);

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang adalah tidak tepat dalam menerapkan hukum mengenai perubahan nama Perseroan dari NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan *jo.* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
2. Bahwa Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas berbunyi “Perubahan tertentu anggaran dasar harus mendapat persetujuan Menteri dan didaftarkan dalam daftar perusahaan serta diumumkan sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang ini “ dan Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan terbatas berbunyi “ Perubahan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi huruf a tentang nama perseroan;
3. Bahwa Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe didirikan menurut hukum Belanda, sejak diterbitkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang menjadi *lex specialis* dari pengaturan perseroan dalam KUHD dan KUHPerdara, konsekuensinya Pasal 36 sampai Pasal 56 KUHD yang menjadi dasar hukum Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe tidak lagi menjadi dasar hukum Perseroan Terbatas, maka Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe yang didirikan menurut hukum Belanda harus menyesuaikan diri dalam 2 (dua) tahun sejak tanggal berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
4. Bahwa Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas diundangkan pada tanggal 7 Maret 1995 dan baru berlaku satu tahun kemudian yaitu pada 7 Maret 1996;

Halaman 43 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa 2 (dua) tahun sejak berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yaitu mulai tanggal 7 Maret 1996 sampai dengan tanggal 7 Maret 1998, Pendiri, Direktur (Liem Tong Kwan) atau Kuasa Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe tidak menyesuaikan diri dalam Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang meliputi Perubahan nama Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe
6. Bahwa sampai diberlakukannya Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe tidak menyesuaikan diri dalam perubahan anggaran dasarnya yang meliputi perubahan nama Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe sebagaimana diatur dalam Pasal 157 ayat (3) jo. Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe yang didirikan menurut hukum Belanda tidak menyesuaikan diri baik dengan Undan Undang Nomor 1 Tahun 1995 maupun dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dalam Perubahan Anggaran Dasarnya yang meliputi Perubahan nama perseroan, oleh karena itu Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe menjadi badan hukum yang tidak sah di Indonesia atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat di Indonesia, maka tidak dapat memiliki hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe.
8. Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum tentang Perubahan nama Perseroan dari NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I sebagai Direkturnya yang hanya didasarkan pada Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas jo. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 Pemakaian Nama Perseroan Terbatas jo. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan jo., Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas jo. Pasal 21 ayat (1) dan (2), Pasal

Halaman 44 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

9. Bahwa Pasal 13 ayat (4) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas berbunyi “ketentuan mengenai pemakaian nama perseroan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah
10. Bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas berbunyi “Permohonan pemakaian nama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diajukan oleh Pendiri Perseroan, Direksi Perseroan, atau Kuasanya.
11. bahwa permohonan pemakaian nama perseroan dari nama Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu harus diajukan oleh Pendiri perseroan, Liem Tong Kwan selaku Direksi NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe atau kuasanya kepada Menteri untuk disahkan
12. Bahwa baik Pendiri maupun Liem Tong Kwan sebagai Direktur NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe atau kuasanya tidak pernah mengajukan perubahan nama perseroan dari nama Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu kepada menteri untuk mendapatkan pengesahan atau persetujuan Menteri.
13. Bahwa oleh karena Perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu *Judex Facti* hanya berdasarkan Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menetri adalah bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Paraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo* Pasal 21 ayat (1) dan (2) Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, oleh karenanya beralasan hukum bahwa Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg. *jo* Putusan Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg harus dinyatakan batal.

Halaman 45 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena Perubahan nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah tidak sah maka perjanjian sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu sebagai Pihak adalah NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak dapat diperiksa dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti* karena berdasarkan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata Perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya berlaku bagi Pihak NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Penggugat dan tidak berlaku bagi Pihak ketiga yakni Tergugat I sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu, maka pertimbangan hukum dan penerapan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut dalam pertimbangan di atas harus dinyatakan batal demi hukum sehingga pertimbangan hukum dan penerapan hukum *Judex Facti* yang menyatakan perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;
15. Bahwa kemudian *Judex Facti* mendasarkan dalam pertimbangannya pada Akta Notaris Nomor 30 tanggal 8 November 2008 dibuat Notaris Andhy Mulyono, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Pasal 7 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas telah dilakukan Penggantian Direksi dari Liem Tong Kwan ke Lanne Tedjawinata (Tergugat I);
16. Bahwa Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU. 34293. AH 01.02 Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan, tanggal 7 Juli 2010;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas yang berbunyi “ Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai Pengesahan Badan Hukum Perseroan;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas bahwa PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu sah sebagai badan hukum sejak adanya Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU. 34293. AH 01.02 Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan, tanggal 7 Juli 2010;
19. Bahwa mengenai penggantian Direksi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu telah diatur dalam ketentuan Pasal 14 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Halaman 46 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbunyi “ RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah RUPS pertama yang harus diselenggarakan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah Perseroan memperoleh status badan hukum;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tentang Penggantian Direksi Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang harus diselenggarakan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah Perseroan memperoleh status badan hukum.
21. Bahwa Akta Notaris Nomor 30 tanggal 8 November 2008 dibuat Notaris Andhy Mulyono, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang saham telah dilakukan Penggantian Direksi dari Liem Tong Kwan ke Lanne Tedjawinata dilakukan sebelum Perseroan memperoleh status badan hukum, maka Penggantian Direksi perseroan tersebut adalah tidak sah karena bertentangan dengan Pasal 14 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;
22. Bahwa Direksi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu atau kuasanya telah mengajukan perubahan anggaran dasar PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu kepada Menteri Hukum dan HAM RI sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU. 34293. AH 01.02 Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan, tanggal 7 Juli 2010 akan tetapi sebelum mengajukan Anggaran Dasar Perseroan pada Tahun 2010 Direksi NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe atau kuasanya tidak pernah mengajukan Perubahan Nama Perseroan dari nama Perseroan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas jo. Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
Pasal 3 ayat (1) Paraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 yang berbunyi “ Pengajuan nama Perseroan harus disampaikan oleh Pemohon kepada Menteri sebelum Perseroan didirikan atau sebelum Perubahan anggaran dasar mengenai nama Perseroan dilakukan;
Bahwa Pasal 4 ayat (2) Paraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 yang berbunyi “ Format pengajuan nama Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi nama Perseroan yang akan dipakai untuk

Halaman 47 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan perseroan atau nama Perseroan yang akan dipakai untuk menggantikan nama perseroan sebelumnya

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut di atas dapat disimpulkan:

- a. Tergugat I sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memiliki hak atas bangunan-bangunan yang berdiri di atas Tanah Negara eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (objek sengketa) karena Perubahan nama Perseroan dari NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu, yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dan tidak dimintakan Pengesahan/persetujuan menteri adalah tidak sah, maka tidak terdapat hubungan hukum antara Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
 - b. Pergantian Direksi Perseroan PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dari Liem Tong Kwan ke Lanne Tedjwinata (Tergugat I) adalah tidak sah karena didasarkan pada Akta Notaris Nomor 30 tanggal 8 November 2008 sebelum PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu menjadi badan hukum yang sah (*vide* Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU. 34293. AH 01.02 Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan, tanggal 7 Juli 2010);
 - c. Bahwa Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU. 34293. AH 01.02 Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan, tanggal 7 Juli 2010 hanya berlaku untuk PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dimana Tergugat I sebagai direktornya;
23. Bahwa oleh karena itu penerapan hukum *Judex Facti* tentang sewa-menyewa bangunan di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak dapat diperiksa dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* karena Direktur NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak menjadi pihak dalam perkara ini, sedangkan Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memiliki hak atas bangunan di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe karena perubahan nama

Halaman 48 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Perseroan dari NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian nama perseroan Terbatas *jo* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 21 ayat (1) dan (2) Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg *jo.* Putusan Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg adalah batal.

24. Bahwa oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* dalam penerapan hukum yang menyatakan perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat butir kelima tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak, karena bangunan yang dibangun oleh penyewa/Penggugat sudah menjadi milik NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (yang menyewakan) dan berdasarkan Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., telah diubah menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I sebagai Direkturnya bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4) adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak.
25. Bahwa berdasarkan Petikan surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor 644/86 Tahun 1986 tentang Pemutihan Izin Membangun, Penggugat membangun Kantor, Pabrik dan Gudang di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu pada tahun 1986;
26. Bahwa Eks Pemegang HGB Nomor 289/Karangayu yaitu NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe sudah tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak karena tidak menyesuaikan diri dengan UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas maupun dengan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka menjadi badan hukum yang *Illegal*, maka sejak berakhirnya HGB. Nomor 289/Karangayu pada tanggal 18-10-1996 tanahnya menjadi tanah Negara .



27. Bahwa oleh karena NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe menjadi badan hukum yang tidak sah sejak tanggal 18-10-1996 maka tidak dapat mendirikan atau memiliki bangunan lagi di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu serta tidak dapat menerima penyerahan bangunan kantor dan gudang di atas tanah Negara yang masih dikuasai oleh Penggugat karena sewa-menyewa berakhir disamping itu atas izin Walikotamadya tersebut Penggugat telah membangun sendiri Kantor, Pabrik dan Gudang di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu pada tahun 1986, dapat memiliki bangunan-bangunan tersebut setelah tanah menjadi tanah Negara dan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi badan hukum yang tidak sah.
28. Bahwa oleh karena itu bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas bangunan Kantor, Pabrik dan Gudang yang dibangun sendiri oleh Penggugat di atas tanah sengketa adalah beralasan hukum, karena tidak ada keberatan dari Direktur NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Keberatan Kedua Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir ketujuh Sertifikat HGB Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe seluas 1636 m² (seribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi .

Bahwa *Judex Facti* yang salah dalam menerapkan hukum tersebut terdapat dalam pertimbangan hukum pada halaman 87 Putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt. G/2014/PN Smg yang diambil alih oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg sebagai berikut:

- a. Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.I-1, T.II-2, T.IV.- 1 berupa Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu, disebutkan lamanya HGB Nomor 289/Karangayu tersebut selama 30 tahun sejak tanggal 18-10-1966 dan berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan selanjutnya menjadi tanah Negara tidak bebas (Pasal 40 huruf a Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria)
- b. Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya bukti yang menunjukkan adanya penghapusan hak NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang sekarang PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I) selaku Pemegang hak lama atas objek sengketa tersebut dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak



Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, dalam Pasal 25 ayat (2) berbunyi “ sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama “ dan lebih lanjut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Paragraf 3 tentang tata cara perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak guna bangunan, Pasal 42 berbunyi: sesudah jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama “

- c. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-6, T. II-2, NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang sekarang PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I) telah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat VI) diterima dan terdaftar di Kantor Pertanahan Semarang pada tanggal 30 September 1996 dengan Nomor 2044/BPN/55.0.1/96;

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan hukum ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai atas tanah jo. Pasal 42 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Dan Pembaharuan Hak Terhadap Pihak Yang Tidak Berhak Atas Tanah Negara Bekas HGB Nomor 289/Karangayu yaitu Tergugat I/Terbanding I (Sekarang Termohon Kasasi I);
2. Bahwa berdasarkan fakta hukum bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu sekarang Tanah Negara adalah Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe, sedangkan Direktur NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak pernah mengajukan perubahan nama perseroan dari nama Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karena perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjwinata, S.H., telah dinyatakan tidak sah sebagaimana alasan kasasi pertama tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi yang mengambil alih dari Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe sekarang menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak beralasan hukum, maka bekas pemegang hak Tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu adalah NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe;
4. Bahwa NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*, maka tidak tepat penerapan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah *jo*. Pasal 42 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Terhadap Pihak Tergugat I sebagai Direktur yaitu PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah tidak beralasan hukum, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg *jo*. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt. G/2014/PN.Smg, harus dinyatakan batal.
5. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe seluas 1636 m² (seribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi dapat dikabulkan.

Keberatan Ketiga Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kedelapan bahwa Tergugat I/Terbanding I sekarang Termohon kasasi I tidak berhak atas tanah objek sengketa sejak tanah objek sengketa menjadi tanah Negara.

Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan hukum ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak

Halaman 52 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai atas tanah *jo*. Pasal 42 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Dan Pembaharuan Hak yang menentukan bahwa PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu yang bernama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe adalah yang berhak untuk mengurus dan meneruskan atas kepemilikan HGB Nomor 289/Karangayu;

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi:

Bahwa oleh karena perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu *Judex Facti* hanya berdasarkan pada Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawanata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo*. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai Pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka pertimbangan hukum halaman 88 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg yang menyatakan bahwa Majelis berpendapat bahwa PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu yang bernama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe adalah yang berhak untuk mengurus dan meneruskan HGB Nomor 289/Karangayu tersebut tidak beralasan hukum, maka Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg *jo*. Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg adalah batal.

Dan dengan demikian petitum butir kedelapan bahwa Tergugat I/Terbanding I sekarang Termohon kasasi I tidak berhak atas tanah objek sengketa sejak tanah objek sengketa menjadi tanah Negara dapat dikabulkan.

Keberatan Keempat Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kesembilan yang menyatakan bahwa Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 adalah sah dan mengikat sampai tanggal 18 Oktober 1996.

Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang tidak tepat dalam

Halaman 53 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



menerapkan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman Jo. Pasal 21 ayat (1) Peraturan pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 yang diterapkan terhadap sewa-menyewa kantor dan gudang yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu antara Direktur Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Penggugat yang berkaitan dengan berakhirnya sewa-menyewa pada tanggal 10 Maret 1995;

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 subjek hukum sewa - menyewa adalah badan hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (Pihak yang menyewakan) dan Penggugat (pihak penyewa)
2. Bahwa subjek hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (yang menyewakan) tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa perubahan nama Perseroan dari NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memenuhi syarat undang-undang adalah tidak sah sebagaimana keberatan pertama Pemohon Kasasi;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak berlaku bagi pihak ketiga (Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu)
5. Bahwa penerapan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman jo. Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 adalah tidak tepat karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata, disamping objek sewa-menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu bukan rumah hunian dalam pemukiman .
6. Bahwa berakhirnya sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu dalam perkara *a quo* adalah sejak hapusnya hak guna bangunan yaitu tanggal 18-10-1996 karena objek sewa-menyewa tersebut hapus karena hukum, maka pertimbangan hukum yang menyatakan berakhirnya sewa-menyewa pada tanggal 10 Maret 1995 adalah tidak beralasan hukum dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN. Smg, yang menyatakan berakhirnya sewa-menyewa pada tanggal 10 Maret 1995 harus dinyatakan batal.



7. Oleh karena itu Petitum gugatan butir sembilan yang menyatakan bahwa bahwa Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 adalah sah dan mengikat sampai tanggal 18 Oktober 1996 dapat dikabulkan.

Keberatan Kelima Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kesepuluh yang menyatakan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe, seluas 1.636 m² telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena status tanah sudah menjadi tanah Negara.

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam penerapan hukum tersebut sebagaimana dalam pertimbangan hukum yang berbunyi:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan petitum gugatan Penggugat butir ketujuh telah dinyatakan Pihak PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu bernama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe adalah yang berhak untuk mengurus dan meneruskan atas kepemilikan HGB Nomor 289/Karangayu tersebut

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa *Judex Facti* pengadilan Tinggi Semarang yang mengambil alih Pertimbangan dan penerapan hukum Pengadilan Negeri Semarang tidak tepat dalam penerapan hukum tentang perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjwinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, oleh karena itu perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa oleh karena perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Putusan Nomor 244/Pdt./2015/PT.Smg. Yang menguatkan Putusan Nomor 166/Pdt. G/2014/PN.Smg, yang menyatakan pihak PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu bernama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe adalah yang berhak untuk mengurus dan meneruskan atas kepemilikan HGB Nomor 289/Karangayu tersebut tidak beralasan hukum.
3. Bahwa sejak tanggal 18-10-1996 Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi sampai sekarang sehingga menjadi tanah Negara dan bekas pemegang hak berkewajiban menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu kepada Kantor Pertanahan setempat, maka Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe, seluas 1.636 m² telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena status tanah sudah menjadi tanah Negara, dapat dikabulkan;

Keberatan Keenam Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kesebelas yang menyatakan batal demi hukum Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara.

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam halaman 90 alinea satu dan dua sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti T.II-1 berupa Akta tentang jual-beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi, maka telah terjadi jual-beli dan pemberian ganti rugi atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II .

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa masih terdaftar atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe .yang sekarang PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I) maka dengan demikian Tergugat I dapat mengalihkan haknya atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, dan oleh karena Perjanjian jual-beli tersebut telah memenuhi syarat

Halaman 56 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



subjektif dan syarat objektif (Pasal 1320 KUHPdata) maka perjanjian jual-beli sebagaimana bukti T.-II tersebut adalah sah, disamping itu Penggugat sejak perjanjian sewa-menyewa atas objek sengketa berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 maka secara hukum Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang tidak tepat dalam menerapkan hukum Perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas jo. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas jo. Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai Pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Bahwa oleh karena itu Perubahan nama Perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah tidak sah dan batal demi hukum maka Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I) tidak mempunyai kualitas sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe.
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan kasasi tersebut di atas maka jual-beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum, maka Putusan Nomor 244/Pdt./2015/PT Smg. Yang menguatkan Putusan Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg haruslah dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena itu maka petitum gugatan butir kesebelas yang menyatakan batal demi hukum Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah Status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara dapat dikabulkan.

Keberatan Ketujuh Pemohon Kasasi

Tentang *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir ketiga *Judex Facti* tentang Penggugat adalah sebagai Penghuni dan Penggarap objek sengketa;

Bahwa penerapan hukum yang tidak tepat oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang terdapat pada halaman 83 yang berbunyi:

- Menimbang bahwa oleh karena perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat tanpa batas waktu berakhirnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan batas akhir berlakunya perjanjian sewa-menyewa tersebut (Bukti P-9, T.I-5, T.II.- 3);
- Menimbang, bahwa berdasarkan Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 12 ayat (6) mengatur sewa-menyewa tanpa batas waktu dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang ini;
- Menimbang, oleh karena Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 berlaku sejak tanggal 10 Maret 1992, maka segala perjanjian sewa-menyewa rumah baik yang didasarkan pada perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995;
- Menimbang bahwa oleh karena perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe tersebut dibuat tanggal 8 April 1998, dan tanpa batas waktu berakhirnya, maka sesuai Pasal 16 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 *jo.* Pasal 21 ayat (1) Peraturan pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 tersebut harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi

Halaman 58 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 subjek hukum sewa - menyewa adalah badan hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (pihak yang menyewakan) dan Penggugat (pihak penyewa)
2. Bahwa subjek hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa objek perjanjian sewa-menyewa dalam Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1998 adalah bangunan kantor dan gudang yang didirikan di atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu yang sekarang menjadi tanah Negara
4. Bahwa perubahan nama Perseroan dari NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memenuhi syarat undang-undang adalah tidak sah sebagaimana keberatan pertama Pemohon Kasasi;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya berlaku bagi mereka yang sepakat dan tidak berlaku bagi pihak ketiga;
6. Bahwa *Judex Facti* tidak tepat menerapkan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman *jo*. Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata (Perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya) *jo*. Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Paraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) karena objek sewa-menyewa adalah bangunan kantor dan gudang yang didirikan di atas Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu sekarang menjadi tanah Negara maka pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 244/Pdt./2015/PT Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt. G/2014/PN.Smg. yang menyatakan segala perjanjian sewa-menyewa rumah baik yang didasarkan pada perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 adalah tidak beralasan hukum .
7. Bahwa oleh karena objek perjanjian sewa-menyewa dalam Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1998 adalah bangunan kantor dan gudang yang didirikan di atas Tanah HGB Nomor 289/Karangayu yang sekarang menjadi tanah

Halaman 59 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Negara maka berlaku pula ketentuan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1), maka berakhirnya sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu dalam perkara *a quo* adalah sejak hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu tanggal 18-10-1996 karena objeknya hapus karena hukum, kemudian ada kewajiban hukum bekas pemegang hak yaitu harus menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu yang menjadi tanah Negara kepada Kantor Pertanahan dan sejak tanggal 18-10-1996 NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa.

8. Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) yang tidak lagi terikat dengan sewa-menyewa sebagaimana tersebut di atas karena telah berakhir pada tanggal 18-10-1996, maka penguasaan fisik atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) adalah sebagai warga penghuni dan penggarap tanah Negara adalah sah. Maka petitum gugatan butir ketiga yang menyatakan Penggugat sebagai penghuni dan penggarap objek sengketa dapat dikabulkan;

Bahwa oleh karena itu pula dengan alasan kasasi yang sama maka petitum gugatan butir keempat belas yang berbunyi menghukum Tergugat V untuk memulihkan hak-hak Penggugat dalam kedudukan sebagai penghuni bangunan-bangunan objek sengketa dan penggarap atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dapat dikabulkan.

Keberatan Kedelapan Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir ketigabelas menyatakan sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dan memberi alasan-alasan yang cukup, namun menolak petitum gugatan butir ketigabelas menyatakan Sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I, sedangkan keyakinan Hakim harus



- didasarkan sekurang-kurang 2 (dua) alat bukti oleh karenanya salah dalam menerapkan hukum formil;
2. Bahwa Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memiliki hak atas objek sengketa karena tidak terdapat hubungan hukum antara NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
 3. Bahwa Akta Jual-Beli Objek Sengketa Berupa Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah karena tidak beralasan hukum sebagaimana alasan kasasi keenam Pemohon Kasasi tersebut di atas;
 4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan kasasi tersebut di atas maka sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dapat dikabulkan.

Keberatan Kesembilan Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kedua belas yang menyatakan batal atau tidak sah Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 30 tanggal 19 Februari 2014 di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., Mkn. Notaris di Semarang.

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukumnya sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Semarang pada halaman 90 alinea empat yaitu:

Menimbang, bahwa bukti T.II-10 adalah Akta Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 30 tanggal 19-02-2014 adalah suatu perjanjian tentang penyerahan dan pengosongan atas objek sengketa dari pihak yang menguasai yaitu Handoyo Hartono (Tergugat III) selaku pihak pertama kepada pihak kedua: Timotius Dharmawan Harsono (Tergugat II) telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta dan dibuat di hadapan Notaris, maka perjanjian tersebut adalah sah, dan disamping itu Penggugat dengan objek sengketa yaitu sejak berakhir perjanjian sewa-menyewa objek sengketa tersebut pada tanggal 10 Maret 1995, sudah tidak mempunyai hubungan lagi.

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi di Semarang yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Pasal 1320 KUHPerdata mengenai sahnya Akta Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 30 Perkebunan Karangayu tanggal 19-2-2014 dari Handoyo Hartono (Tergugat III) kepada Timotius Dharmawan Harsono (Tergugat II)

2. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu antara NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Penggugat tidak dapat diterapkan terhadap Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu karena perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya dan tidak berlaku bagi pihak ketiga yaitu Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
3. Bahwa Perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai Pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka tidak sah dan batal demi hukum;
4. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
5. Bahwa Bahwa *Judex Facti* tidak tepat menerapkan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman *jo.* Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata (Perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya) *jo.* Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor

Halaman 62 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 244/Pdt./2015/PT.Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang menyatakan segala perjanjian sewa-menyewa rumah baik yang didasarkan pada perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 harus dinyatakan batal;

6. Bahwa oleh karena objek perjanjian sewa-menyewa dalam Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1998 adalah Bangunan Kantor dan Gudang yang didirikan di atas Tanah HGB Nomor 289/Karangayu yang sekarang menjadi tanah Negara maka berlaku pula ketentuan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1), maka berakhirnya sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu dalam perkara *a quo* adalah sejak hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu tanggal 18-10-1996 karena objeknya hapus karena hukum, kemudian ada kewajiban hukum bekas pemegang hak yaitu harus menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu yang menjadi tanah Negara kepada Kantor Pertanahan dan sejak tanggal 18-10-1996 NV. Bouw Cultuur MatsChappij Karangajoe tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa.
7. Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) yang tidak lagi terikat dengan sewa-menyewa sebagaimana tersebut di atas karena telah berakhir pada tanggal 18-10-1996, maka penguasaan fisik atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) adalah sebagai warga penghuni dan penggarap tanah Negara.
8. Bahwa Tergugat III yang bekerja di atas sebagian lahan dan bangunan yang dibangun sendiri oleh Penggugat (objek sengketa) dengan mengoperasikan home Industri Krupuk tidak memiliki hak atas bangunan maupun tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu karena sebagaimana Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah Negara

Halaman 63 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Karangayu Semarang dan Surat Bukti Pembayaran Pajak yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, bahwa yang menguasai fisik atas tanah Negara tersebut adalah Penggugat;

9. Bahwa dari Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Karangayu Semarang dan Surat Bukti Pembayaran Pajak yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak dapat diperoleh fakta bahwa penghuni dan penggarap tanah Negara dalam hal ini adalah Drs. Hartono Gunawan (Penggugat), bukan Tergugat III Handoyo Hartono, sedangkan pemilik atas bangunan kantor dan gudang di atas Tanah Negara adalah NV. Bouw Cultuur Matschappij;
10. Bahwa oleh karena Tergugat III Handoyo Hartono tidak memiliki hak atas objek sengketa, maka Perjanjian Akta Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 30 tanggal 19-02-2014 adalah suatu perjanjian tentang penyerahan dan pengosongan atas objek sengketa dari pihak yang menguasai yaitu Handoyo Hartono (Tergugat III) selaku pihak pertama kepada pihak kedua: Timotius Dharmawan Harsono (Tergugat II) adalah tidak memenuhi syarat subjektif maupun objektif Pasal 1320 KUH Perdata;
11. Bahwa oleh karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif maka Akta Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 30 tanggal 19-02-2014 dari Handoyo Hartono (Tergugat III) kepada Timotius Dharmawan Harsono (Tergugat II) adalah tidak sah oleh karena itu Putusan Nomor 244/Pdt./2015/PT Smg. Yang menguatkan Putusan Nomor 166/Pdt. G/2014/PN. Smg haruslah dibatalkan;
12. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan butir kedua belas yang menyatakan batal atau tidak sah Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 30 tanggal 19 Februari 2014 di hadapan Notaris Dwi Hastuti, S.H., Mkn. Notaris di Semarang dapat dikabulkan;

Keberatan Kesepuluh Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir kelimabelas yang berbunyi menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Maatschappij Karangajoe yang telah berakhir masa berlakunya kepada Tergugat VI;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Penggugat butir kelima belas menuntut agar menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang telah berakhir masa berlakunya kepada Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) karena tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukumnya karena *Judex Facti* tidak memberikan alasan-alasan hukum yang cukup;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan 30 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang kewajiban bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu yaitu menyerahkan Sertifikat hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
3. Bahwa HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe karena tidak lagi memenuhi syarat sebagai badan hukum dan tidak melepaskan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun sejak berakhirnya HGB Nomor 289/Karangayu yaitu pada tanggal 18-10-1996 bekas pemegang hak harus menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang telah hapus kepada Kepala Kantor pertanahan.
4. Bahwa Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja telah menguasai Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu secara melawan hak, maka ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe kepada Tergugat VI;
5. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan butir kelima belas yang berbunyi menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang telah berakhir masa berlakunya kepada Tergugat VI, dapat dikabulkan.

Keberatan Kesebelas Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir tujuhbelas: menghukum Tergugat VI untuk menolak permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I asal dari tanah objek sengketa setelah Putusan ini.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa perubahan nama perseroan dari nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya didasarkan pada Akta berita Acara

Halaman 65 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawanata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah;

2. Bahwa Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak mempunyai hak atas bangunan-bangunan di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu;
3. Bahwa oleh karena itu Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Bahwa maka petitum gugatan butir tujuhbelas yang berbunyi menghukum Tergugat VI untuk menolak permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I asal dari tanah objek sengketa setelah Putusan ini dan petitum gugatan butir kedelapan belas menghukum Tergugat VI untuk mencoret sertifikat atas nama Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari tanah objek sengketa dari buku tanah yang dipergunakan untuk itu dapat dikabulkan

Keberatan Keduabelas Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir duapuluh yang berbunyi menghukum Para Tergugat untuk membongkar sebagian bangunan yaitu 2 (dua) bangunan tersebut yang berdiri di atas tanah negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 35 mengenai Hak Guna Bangunan *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah berlaku Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) .
2. Bahwa HGB Nomor 289/Karangayu berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan satu tahun setelah berakhirnya HGB Nomor 289/Karangayu adalah pada tanggal 18-10-1997 dan sejak tanggal 18-10-1997 NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa karena ada kewajiban hukum bekas pemegang hak harus menyerahkan sertifikat kepada Kantor Pertanahan karena tanah menjadi

Halaman 66 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



tanah Negara dan bangunan di atasnya harus dibongkar dengan biaya sendiri karena harus diserahkan dalam keadaan kosong.

3. Bahwa oleh karena itu Putusan Nomor 224/Pdt./2015/PT.Smg jo. Putusan Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg haruslah dinyatakan batal dan petitum gugatan butir dua puluh yang berbunyi menghukum Para Tergugat untuk membongkar sebagian bangunan yaitu 2 (dua) bangunan tersebut yang berdiri di atas tanah negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu setelah Putusan berkekuatan hukum tetap dapat dikabulkan.

Keberatan Ketiga Belas Pemohon Kasasi

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atas petitum gugatan butir dua puluh satu yang berbunyi “ menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat setelah Putusan diucapkan dan petitum gugatan butir dua puluh dua yang berbunyi menghukum Tergugat VI untuk tidak membuat dan menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya selama dalam sengketa dan petitum gugatan butir dua puluh tiga yang berbunyi “ menghukum Tergugat IV, V, VI untuk menandatangani surat-surat yang diperlukan guna permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa *Judex* tanpa memberikan pertimbangan dan alasan hukum yang cukup menolak petitum gugatan butir dua puluh satu, dua puluh dua dan dua puluh tiga;
2. Bahwa Perubahan nama perseroan dari nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah;
3. Bahwa Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak mempunyai hak atas bangunan-bangunan di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu;
4. Bahwa oleh karena itu Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di



hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan dengan menolak petitum gugatan butir dua puluh satu, dua puluh dua dan dua puluh tiga karena semuanya tidak beralasan hukum dan harus ditolak, harus dinyatakan batal.
6. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan butir dua puluh satu yang berbunyi “ menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat setelah putusan diucapkan dapat dikabulkan dan petitum gugatan butir dua puluh dua yang berbunyi menghukum Tergugat VI untuk tidak membuat dan menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu atas nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya selama dalam sengketa dapat dikabulkan serta petitum gugatan butir dua puluh tiga yang berbunyi menghukum Tergugat IV, V, VI untuk menandatangani surat-surat yang diperlukan guna permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum dapat dikabulkan.

Keberatan Keempat Belas Pemohon Kasasi

Tentang pertimbangan dan penerapan hukum *Judex Facti* yang tidak tepat atas petitum gugatan butir keempat yang berbunyi Penggugat adalah sebagai warga penghuni/penggarap atas objek sengketa yang mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat VI.

Bahwa pertimbangan hukum dan penerapan hukum yang tidak tepat adalah sebagaimana pada halaman 85 alinea pertama, kedua dan ketiga Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/Pdt./2015/PT.Smg sebagai berikut:

- a. Menimbang, sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa sejak berakhirnya Perjanjian sewa-menyewa tersebut yaitu tanggal 10 Maret 1995, bangunan yang telah dibangun oleh Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) di atas objek sengketa tersebut adalah menjadi Pemilik yang menyewakan (NV. Bouw Cultuur Matschappij



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangajoe) dan Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan dengan objek sengketa sejak tanggal 11 Maret 1995.

- b. Menimbang bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu tersebut (Bukti T I-1, T II-2, dan T. IV-1) disebutkan bahwa lamanya 30 tahun sejak tanggal 18-10-1966 dan berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan saat perjanjian sewa-menyewa berakhir status Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu belum berakhir, masih statusnya milik NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe, dengan pertimbangan di atas, maka Penggugat seharusnya secara hukum sudah menyerahkan objek sengketa tersebut kepada NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe pada tanggal 11-3-1995 .
- c. Menimbang, bahwa dengan demikian maka status Penggugat sebagai penghuni dan penggarap atas objek sengketa terhitung sejak tanggal 11-3-1995 sampai 10 Februari 2014 adalah tidak berdasar hak/tidak sah secara hukum, dan sejak tanggal 10 Februari 2014 tidak lagi sebagai penghuni/penggarap objek sengketa;
- d. Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) yang berkaitan dengan objek sengketa yang dibuat di atas tanggal 10 April 1995 (setelah berakhirnya sewa-menyewa) yaitu bukti P- 1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-11, P-16, P-17 perlu dikesampingkan sedangkan bukti P-14 tidak menunjuk Penggugat/tidak berkaitan dengan Penggugat, maka tidak mempunyai nilai pembuktian;

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi adalah:

1. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu antara NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan Penggugat tidak dapat diterapkan terhadap Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu karena Perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya dan tidak berlaku bagi pihak ketiga yaitu Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan
2. Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam penerapan hukum mengenai perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjwinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri karena

Halaman 69 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka tidak sah dan batal demi hukum;

3. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe dengan PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
4. Bahwa Bahwa *Judex Facti* tidak tepat menerapkan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman *jo.* Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata (perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya) *jo.* Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 244/Pdt./2015/PT Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang menyatakan segala perjanjian sewa-menyewa rumah baik yang didasarkan pada perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 harus dinyatakan batal.
5. Bahwa oleh karena objek perjanjian sewa-menyewa dalam Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1998 adalah bangunan kantor dan gudang yang didirikan di atas Tanah HGB Nomor 289/Karangayu yang sekarang menjadi tanah Negara maka berlaku pula ketentuan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1), maka berakhirnya sewa-menyewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan kantor dan gudang di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu dalam perkara *a quo* adalah sejak hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu tanggal 18-10-1996 karena objeknya hapus karena hukum, kemudian ada kewajiban hukum bekas pemegang hak yaitu harus menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 289/Karangayu yang menjadi tanah Negara kepada Kantor Pertanahan dan sejak tanggal 18-10-1996 NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa.

6. Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) yang tidak lagi terikat dengan sewa-menyewa sebagaimana tersebut di atas karena telah berakhir pada tanggal 18-10-1996, maka penguasaan fisik atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) adalah sebagai warga penghuni dan penggarap tanah Negara adalah sah (*vide* bukti P- 1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-11, P-16, P-17);
7. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/Pdt./2015/PT Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg, yang berbunyi:
 - a. Majelis berpendapat bahwa sejak berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut yaitu tanggal 10 Maret 1995, bangunan yang telah dibangun oleh Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) di atas objek sengketa tersebut adalah menjadi Pemilik yang menyewakan (NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe) dan Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan dengan objek sengketa sejak tanggal 11 Maret 1995 tidak beralaskan hukum dan harus ditolak;
 - b. Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu tersebut (Bukti T I-1, T II-2, dan T. IV-1) disebutkan bahwa lamanya 30 tahun sejak tanggal 18-10-1966 dan berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan saat perjanjian sewa-menyewa berakhir status Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu belum berakhir, masih statusnya milik NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe, dengan pertimbangan di atas, maka Penggugat seharusnya secara hukum sudah menyerahkan objek sengketa tersebut kepada NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe pada tanggal 11-3-1995 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;
 - c. Status Penggugat sebagai penghuni dan penggarap atas objek sengketa terhitung sejak tanggal 11-3-1995 sampai 10 Februari 2014 adalah tidak berdasar hak/tidak sah secara hukum, dan sejak tanggal

Halaman 71 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Februari 2014 tidak lagi sebagai penghuni/penggarap objek sengketa tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

- d. Terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) yang berkaitan dengan objek sengketa yang dibuat di atas tanggal 10 April 1995 (setelah berakhirnya sewa-menyewa) yaitu bukti P- 1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-11, P-16, P-17 perlu dikesampingkan sedangkan bukti P-14 tidak menunjuk Penggugat/tidak berkaitan dengan Penggugat, maka tidak mempunyai nilai pembuktian tidak beralasan hukum dan harus ditolak, maka Putusan Nomor 244/Pdt./2015/PT Smg. yang menguatkan Putusan Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg. haruslah dibatalkan;
8. Bahwa Penggugat yang telah menguasai objek sengketa setelah berakhirnya sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang di atas Tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu yaitu tanggal 18-10-1996, maka Penggugat tidak lagi terikat sewa-menyewa, maka Penggugat adalah sebagai warga penghuni dan penggarap tanah Negara oleh karena itu Penggugat dapat memperoleh hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak kepada Menteri Agraria Kepala BPN Pusat melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan demikian petitum gugatan butir keempat yang berbunyi Penggugat adalah sebagai warga penghuni/penggarap atas objek sengketa yang mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat VI dapat dikabulkan;

Keberatan Kelima Belas Pemohon Kasasi

Tentang *Judex Facti* yang salah dalam penerapan hukum Pasal 1365 KUH Perdata terhadap petitum gugatan butir keenam menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan pertimbangan Pengadilan Negeri Semarang terdapat pada halaman 93 dan 94 sebagai berikut:

Menimbang, dalam gugatan Penggugat mendalilkan:

- Untuk Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pengosongan paksa melakukan pemagaran seng atas seluruh jalan masuk ke objek sengketa, mengunci dengan gembok tanpa izin Penggugat;
- Untuk Tergugat III telah melakukan penyerahan penguasaan objek sengketa kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat;

Halaman 72 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk Tergugat IV tidak dibenarkan untuk melayani/membuat surat - surat yang berkaitan dengan permohonan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya;
- Untuk Tergugat V telah melakukan pembiaran tanpa suatu tindakan yang nyata yang sangat merugikan Penggugat;
- Untuk Tergugat VI, yang telah menerima persyaratan permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam tuntutan-tuntutan dalam gugatan Penggugat yang telah diuraikan di atas, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Penyewa atas objek sengketa dan Pemilik objek sengketa adalah NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang telah berubah menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu sebagai Direkturnya adalah Tergugat I;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah HGB Nomor 289/Karangayu yang lamanya 30 tahun dan berakhir pada tanggal 18-10-1996;
- Bahwa Perjanjian sewa-menyewa atas objek sengketa antara Penggugat (selaku penyewa) dengan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (selaku yang menyewakan) berakhir berdasarkan hukum yang berlaku pada tanggal 10-03-1995;
- Bahwa bangunan yang dibangun di atas objek sengketa oleh Penggugat (selaku penyewa) setelah berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi milik yang menyewakan/NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe;
- Bahwa pada saat sewa-menyewa berakhir, status tanah objek sengketa belum berakhir, berakhirnya tanggal 18-10-1996;
- Bahwa Tergugat I sebagai yang berhak atas HGB Nomor 289/Karangayu tersebut telah mengajukan permohonan perpanjangan HGB Nomor 289/Karangayu kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- Bahwa Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas HGB tersebut, berdasar hukum berhak menjual bangunan miliknya yang berdiri di atas tanah objek sengketa dan melepaskan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa seharusnya Penggugat sejak berakhirnya perjanjian sewa-menyewa objek sengketa yaitu tanggal 10 Maret 1995 menyerahkan objek

Halaman 73 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



sengketa kepada Tergugat I, akan tetapi tetap menguasainya sampai tanggal 10 Februari 2014;

- Bahwa atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat, Tergugat I telah mensomasi Penggugat (bukti T. I-7);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas dan uraian pertimbangan terhadap tuntutan-tuntutan dalam gugatan Penggugat sebagaimana terurai tersebut maka menurut Majelis tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, demikian juga terhadap Tergugat III apa yang dilakukan Tergugat III tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum (bukti T. II-10) karena saat itu (tanggal 10-2-2014) Tergugat III yang menguasai objek sengketa sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa lagi sejak 10-3-1995;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat menurut Majelis Hakim bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena yang dilakukan oleh Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI. Tersebut merupakan tugas, kewajibannya, serta kewenangan dalam pelayanan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap Penggugat yang seharusnya sejak berakhirnya perjanjian sewa-menyewa atas objek sengketa berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I, akan tetapi tetap menguasainya sampai tanggal 10 Februari 2014 dengan mendirikan PT Sekarsari Sakti tanggal 6 Maret 1998 dan tahun 2008, Pabrik Krupuk, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum, karena penguasaan atas objek sengketa tersebut tidak berdasarkan alasan hukum dan tidak sah;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan di atas, maka tuntutan gugatan Penggugat butir keenam tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus ditolak.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi:

Bahwa sebagaimana alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi

1. Bahwa Perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas jo. Pasal 3 ayat (3) Peraturan



Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

2. Bahwa Tergugat I sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan tidak memiliki hak atas bangunan-bangunan dan tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu;
3. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memiliki hak atas bangunan-bangunan dan Tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu (objek sengketa) maka Tergugat I berdasarkan hukum tidak berhak menjual bangunan bangunan yang berdiri di atas tanah objek sengketa, dan melepaskan hak atas tanah Negara eks HGB Nomor 289/Karangayu kepada Tergugat II, maka peralihan hak tersebut dalam Akta Jual-Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara adalah tidak sah;
4. Bahwa sewa-menyewa bangunan di atas tanah Negara EKs. HGB. 289/Karangayu adalah hanya mengikat bagi yang membuatnya dan tidak mengikat bagi pihak ketiga, oleh karenanya *Judex Facti* tidak tepat menerapkan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman *jo.* Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 adalah tidak tepat karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUHPdata (perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya) *jo.* Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 27, Pasal 35 ayat (1) huruf a, Pasal 36 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 244/Pdt./2015/PT.Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 166/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang menyatakan segala perjanjian sewa-menyewa rumah baik yang didasarkan pada perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya



Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, harus dinyatakan berakhir pada tanggal 10 Maret 1995 harus dinyatakan batal.

5. Bahwa sewa-menyewa bangunan gudang dan kantor di atas Tanah Negara eks. HGB Nomor 289/Karangayu berakhir, pada saat Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu berakhir, bahwa hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan tidak diperpanjang lagi karena Pemegang HGB Nomor 289/Karangayu NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak dan tanah tersebut menjadi tanah Negara .
6. Bahwa Penggugat menguasai objek sengketa setelah tidak terikat lagi dengan sewa-menyewa dengan NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe karena telah berakhir pada tanggal 18-10-1996, dan tanahnya menjadi tanah Negara, Penggugat izin kepada Pemerintah untuk menguasai, menggunakan objek sengketa untuk kepentingan usaha maka Penggugat sebagai penghuni/penggarap atas tanah Negara harus dilindungi;
7. Perbuatan Tergugat I dan II melakukan pengosongan paksa, melakukan pemagaran seng atas seluruh jalan masuk ke objek sengketa dan mengunci dengan gembok tanpa izin Penggugat dan menutup usaha Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa perbuatan Tergugat III dengan tanpa hak karena hanya sebagai pekerja di usaha krupuk bawang milik Penggugat melakukan penyerahan dan pengosongan bangunan milik Penggugat di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa oleh karenanya Tergugat IV tidak dibenarkan untuk melayani/membuat surat-surat yang berkaitan dengan permohonan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dan Tergugat V tidak dibenarkan melakukan pembiaran terhadap tindakan Tergugat I dan II yang melawan hukum tersebut.
10. Bahwa oleh karena itu pula Tergugat VI tidak dibenarkan untuk menerima persyaratan permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan Tergugat II.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum Pasal 1365 KUHPerdara, maka Putusan Nomor 224/Pdt.G/2015/PT.Smg, yang menguatkan Putusan Nomor

Halaman 76 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

166/Pdt.G/2014/PN.Smg, yang berbunyi “ menimbang bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas dan berdasarkan uraian pertimbangan terhadap tuntutan-tuntutan dalam gugatan Penggugat sebagaimana terurai tersebut di atas maka menurut Majelis tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah salah dalam menerapkan hukumnya, maka haruslah dibatalkan.

12. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat, karena pihak Penggugat tidak bisa membuka usaha di atas lokasi objek sengketa, maka tuntutan tentang ganti rugi baik materiil maupun immateriil, dan tuntutan Penggugat Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat setelah putusan ini, dapat dikabulkan.

Dalam Rekonvensi

Keberatan Pemohon Kasasi

1. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi dalam Konvensi mohon agar dapat terbaca kembali dalam keberatan dalam rekonvensi ini dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa keberatan-keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 2 (dua) dalam Rekonvensi yang menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum adalah:
 - a. Bahwa perubahan nama perseroan dari nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjwinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah;
 - b. Bahwa Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak mempunyai hak atas bangunan-bangunan di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu;
 - c. Bahwa oleh karena itu Akta Jual-Beli Objek Sengketa Berupa Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri

Halaman 77 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan batal demi hukum

3. Bahwa keberatan-keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 3 (tiga) dalam Rekonvensi yang menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu (sekarang tanah Negara) tersebut, untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi dan atas kuasa yang tidak dicabut kembali/berakhir untuk mengajukan permohonan kepada yang berwajib (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu (sekarang tanah Negara) tersebut untuk kepentingan/atas nama Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 2 (dua) dalam Rekonvensi di atas yaitu:

- a. Bahwa perubahan nama perseroan dari nama NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu yang hanya didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawanata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah;
- b. Bahwa Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak mempunyai hak atas bangunan-bangunan di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu;
- c. Bahwa oleh karena itu Akta Jual-Beli Objek Sengketa Berupa Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- d. Bahwa maka amar Putusan angka 3 (tiga) dalam Rekonvensi yang menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang

Halaman 78 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



berdiri di atas tanah Negara Eks HGB Nomor 289/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu (sekarang tanah Negara) tersebut, untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi dan atas kuasa yang tidak dicabut kembali/berakhir untuk mengajukan permohonan kepada yang berwajib (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu (sekarang tanah Negara) tersebut untuk kepentingan/atas nama Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa keberatan-keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 4 (empat) dalam Rekonvensi yang menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik adalah:
 - a. Bahwa sebagaimana dalam keberatan-keberatan kasasi angka 2 (dua) dan 3 (tiga) bahwa Tergugat I Konvensi tidak berhak mengalihkan hak atas objek sengketa kepada Tergugat II (Penggugat Rekonvensi) maka Akta Jual-Beli Objek Sengketa Berupa Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., adalah tidak sah.
 - b. Bahwa oleh karena itu amar Putusan yang menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak.
5. Bahwa keberatan-keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 5 (lima) yang menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam halaman 99 alinea dua dan tiga yaitu:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan gugatan Konvensi, bahwa Tergugat Rekonvensi setelah berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanggal 10 Maret 1995 telah menguasai objek sengketa secara melawan hak/dasar hukum, yang telah melanggar hak orang lain, diantaranya Penggugat Rekonvensi selaku pemilik objek sengketa sesuai Akta Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 tentang perjanjian jual-beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi atas objek sengketa, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, karena dengan berakhirnya sewa-menyewa dengan sendirinya Penyewa (Tergugat dalam Rekonvensi) tidak berhak lagi menempati objek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka petitum gugatan Penggugat Rekonvensi butir kelima adalah beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan;

Alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi;

- a. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 subjek hukum sewa - menyewa adalah badan hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe (pihak yang menyewakan) dan Penggugat/pihak penyewa
- b. Bahwa subjek hukum NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*;
- c. Bahwa perubahan nama perseroan dari NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak memenuhi syarat undang-undang adalah tidak sah
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata Perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya berlaku bagi mereka yang sepakat dan tidak berlaku bagi pihak ketiga;
- e. Bahwa penerapan hukum Pasal 12 ayat (6) Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman *jo*. Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 adalah tidak tepat karena bertentangan dengan Pasal 1338 dan 1340 KUH Perdata, oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanggal 10 Maret 1995 tidak beralasan hukum;
- f. Bahwa oleh karena Tergugat I selaku Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu tidak mempunyai hak atas bangunan-bangunan di atas tanah Negara Eks. HGB Nomor 289/Karangayu, maka Akta Jual-Beli Objek Sengketa Berupa Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Pemberian Ganti Rugi Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012 di hadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., dari Tergugat I kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya setelah status tanah objek sengketa menjadi Tanah Negara, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tidak

Halaman 80 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 K/Pdt/2016



melanggar hak orang lain dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi) menguasai objek sengketa berdasarkan izin dari Pemerintah Kota Semarang atas penguasaan fisik bangunan di atas tanah Negara eks HGB, Nomor 289/Karangayu setelah sewa-menyewa bangunan kantor dan gudang berakhir pada tanggal 18-10-1996 dan oleh NV. Bouw Cultuur Matschappij Karangajoe yang tidak memenuhi syarat sebagai badan hukum lagi dan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka hak atas tanah hapus karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara dimana Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi) telah menguasai objek sengketa dengan izin Pemerintah setempat serta membayar Pajak Atas Bumi Dan Bangunan sampai sekarang;

- h. Bahwa, maka amar Putusan angka 5 (lima) yang menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum dan harus ditolak .
6. Bahwa keberatan-keberatan kasasi Pemohon Kasasi terhadap amar Putusan angka 6 (enam) yang berbunyi menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara kontan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan amar Putusan dalam Konvensi dan Rekonvensi yang berbunyi menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini adalah:
- a. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana alasan-alasan kasasi angka 5 (lima) tersebut di atas,
- b. Bahwa oleh karena itu maka tuntutan terhadap Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp150. 000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara kontan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan amar Putusan dalam Konvensi dan Rekonvensi yang berbunyi menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini tidak beralasan hukum, dan haruslah ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 11 September 2015 dan 21 September 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Oktober 2015 dan 12 Oktober 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanggal 10 Maret 1995, Penggugat telah menguasai objek sengketa secara tanpa hak/dasar hukum yang telah melanggar hak Tergugat selaku pemilik objek sengketa sesuai Akta Nomor 46 tanggal 16 Agustus 2012;

Bahwa Penggugat selaku penyewa telah berakhir masa sewanya. Walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang disewanya tapi Penggugat selaku penyewa tidak mempunyai hak prioritas memohon hak, karena pemilik lama masih ada sehingga berhak memperpanjang dan mengalihkan kepada Tergugat I dan kemudian Tergugat I mengalihkan kepada Tergugat II;

Bahwa Tergugat adalah yang berhak untuk mengurus atau mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk mendapatkan HGB Nomor 289/Karangayu yang sudah berakhir sejak tanggal 18 Oktober 1996;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: LURAH KARANGAYU KECAMATAN SEMARANG BARAT KOTA SEMARANG, dan kawan, Pemohon Kasasi II DRS. HARTONO GUNAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 82 dari 83 hal. Put. Nomor 3806 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)



M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **I.1. LURAH KARANGAYU KECAMATAN SEMARANG BARAT KOTA SEMARANG, dan I.2. WALIKOTA SEMARANG, II. DRS. HARTONO GUNAWAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I /Tergugat IV, V/Pembanding II, III, dan Pemohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 22 Maret 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

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

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001