



P U T U S A N

Nomor 496/Pdt/2015/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

NY. TAN GIOK HWA NIO, selaku ahliwaris dari HINTANTO MUKIDJAM – TAN TIONG HIEN, beralamat di Jl. Sawojajar No. 34 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 16 September 2014, diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama Achmad Haruna, SH. dan Prpto D Kusumo, SH. yang berkantor di Jln. KH Soleh Iskandar, Bogor Raya Permai Blok FA VI/11 Bogor, sebagai
Pembanding, semula Penggugat;

I a w a n :

1. **PEMERINTAH KOTA BOGOR**, beralamat di Jl. Juanda No.10, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2014 No.180/2827-Huk. yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 3 Oktober 2014, diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama Toto M Ulum, SH. MM., Iwan Hernawan, SH. MH., Elyis Sontikasah, SH. ME., Roni Ismail, SH. dan Buceu Bakhtiar Ridlwan, SH., kesemuanya Pegawai Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bogor, sebagai
Terbanding, semula Tergugat;

dan

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, beralamat di Jl. Achmad Yani No.41, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada

Halaman 1 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG



tanggal 28 Oktober 2014, diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama Sirajulhuda E.T, A.Ptnh., Maman Karliman, SH., Isa Ahmad, SH., Mulyo Santoso, SH. dan Siti Rahmah, SE., kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;

3. **GURITNO**, beralamat di Jl.Gedongan Sawah III Kota Bogor, sebagai para Turut Terbanding, semula Turut Tergugat I dan II;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 November 2015 No. 496/Pen/Pdt/2015/PT.BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.731.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Senin tanggal 15 Juni 2015, Penggugat telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding No.103/Pdt.G/2014/PN.Bgr yang ditanda tangani oleh Jurusita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, pengajuan permohonan banding oleh Penggugat/Pembanding tersebut diatas telah diberitahukan secara patut kepada Tergugat/Terbanding maupun para Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 26 Juni 2015 dan tanggal 30 Juni 2015;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Penggugat/Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 4 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 September 2015, yang mana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada Tergugat/Terbanding maupun para Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 September 2015, tanggal 9 September 2015 dan tanggal 17 September 2015;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding tersebut diatas, Tergugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 26 Oktober 2015, yang mana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) No.103/Pdt.G/2014/PN.Bgr yang ditanda tangani oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Bogor, kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor sebelum berkas tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Bandung untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena pada waktu putusan Pengadilan Negeri Bogor No.103/Pdt.G/2014/PN.Bgr dibacakan pada tanggal 8 Juni 2015, Kuasa Penggugat hadir dipersidangan, maka permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 15 Juni 2015 dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan dalam pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, sehingga karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan putusan Pengadilan

Halaman 3 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bogor No.103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015 dan selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melanggar azas "*onvoldoende gemotiverd*" karena dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan fakta yang terungkap dipersidangan mengenai adanya kesepakatan tukar menukar tanah sengketa antara ayah Penggugat/ Pembanding yang bernama Hintanto Mukidjan dengan Tergugat/ Terbanding, yang mana setelah ayah Penggugat/ Pembanding menyerahkan tanah sengketa, ternyata sampai sekarang Tergugat/ Terbanding tidak menyerahkan tanah pengganti;
2. Bahwa dalam memutus perkara a quo, Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya semata-mata hanya pada habis/berakhirnya masa berlaku SHGB tanah sengketa (SHGB No.180/ Pabaton dan No.181/Pabaton) tanpa mempertimbangkan apa yang menjadi alasan atau latar belakang sehingga kedua HGB tersebut berakhir masa berlakunya;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang semata-mata hanya mendasarkan terbitnya Sertifikat Hak Pakai No.60 dan No.61 atas nama Tergugat/Terbanding pada berakhirnya masa berlakunya SHGB No.180 dan No.181 atas nama Hintanto Mukidjan adalah pertimbangan yang keliru, sebab dipersidangan telah terungkap fakta bahwa tanah tersebut adalah milik Hitanto Mukidjan yang sejak tahun 1974 dikuasai oleh Tergugat/Terbanding dan dibangun Gedung Wanita tanpa memberikan tanah pengganti ataupun uang ganti rugi;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat/Terbanding dalam kontra memori bandingnya menolak semua keberatan yang termuat dalam memori banding dari Penggugat/Pembanding tersebut diatas dan pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat/Pembanding tidak konsisten dalam mengajukan gugatannya, dimana setelah dicermati sebenarnya dasar surat gugatan Penggugat/Pembanding adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun ternyata dalam proses persidangan maupun memori bandingnya,

Halaman 4 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding mendalilkan bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi;

2. Bahwa karena perjanjian tukar menukar antara almarhum Hintanto Mukidjam dengan Tergugat/Terbanding sudah terjadi lebih dari 40 tahun yang lalu (tanggal 15 Agustus 1974) dan dokumen yang berkenaan dengan hal itu sudah tidak diketemukan lagi, maka Surat Keputusan Pemerintah Daerah Kotamadya Bogor tanggal 7 Oktober 1974 No.Skep.1280/Ekbangpol/X/1974 tentang Pelepasan Hak atas Tanah-Tanah Pemerintah Daerah Kotamadya Bogor (surat bukti T.1), dapat dijadikan dasar tentang adanya tukar menukar tersebut dan bersifat mengikat terhadap Penggugat/Pembanding, sedangkan surat bukti TT.I-16 berupa draft perjanjian tukar menukar yang belum ditanda tangani oleh para pihak dan hanya ditunjukkan fotocopynya tanpa dicocokkan dengan aslinya harus dikesampingkan;
3. Bahwa Tergugat/Terbanding menolak alasan Penggugat/Pembanding yang mengatakan bahwa ia tidak dapat mengajukan perpanjangan SHGB tanah sengketa disebabkan karena tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat/Terbanding, padahal kalau Penggugat/Pembanding memang merasa berhak atas tanah sengketa tersebut dapat mengajukan permohonan perpanjangan kedua SHGB kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor sebelum berakhirnya masa berlaku SHGB pada tanggal 23 September 1980;
4. Bahwa tidak benar Pengadilan Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan peralihan hak atas tanah sengketa semata-mata dari telah berakhirnya SHGB No.180 dan No.181, akan tetapi juga didasarkan pada surat bukti T-1 konform bukti TT.I-15 berupa SK No.Skep.1280/Ekbangpol/X/1974 tanggal 7 Oktober 1974 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Tanah Pemerintah Daerah Kotamadya Bogor, sebagaimana tertuang dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 39 paragraf 1, sehingga dengan demikian peralihan hak atas tanah sengketa terjadi sejak adanya perjanjian tukar menukar tanggal 7 Oktober 1974 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang disampaikan dalam memori banding dari Penggugat/Pembanding maupun tanggapan yang disampaikan dalam kontra memori banding Tergugat/Terbanding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Halaman 5 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG

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 dasar gugatan Penggugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum, dimana tanah sengketa yang oleh Penggugat/Pembanding didalilkan sebagai miliknya telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat/Terbanding tanpa melakukan pemindahan/peralihan hak sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 yang telah diubah dengan Keppres No.55 Tahun 1993 dan diubah lagi dengan Perpres No.36 Tahun 2006 dan terakhir diubah lagi dengan Undang Undang No.2 Tahun 2012;
2. Bahwa sebaliknya dalam jawabannya Tergugat/Terbanding mendalilkan bahwa penguasaannya atas tanah sengketa sejak tahun 1974 adalah sah karena didasarkan perjanjian tukar menukar antara ayah Penggugat/Pembanding yang bernama Hintanto Mukidjan dengan Tergugat/Terbanding, dimana sebagai tanah penggantinya Tergugat/Terbanding telah menunjuk dan melepaskan hak atas tanah milik Pemda Kotamadya Bogor yang terletak di Jl.Baranangsiang dan Jl.Gunung Gede Belakang;
3. Bahwa karena perjanjian tukar menukar adalah suatu persetujuan atau kesepakatan antar dua pihak, dimana kedua pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti barang yang lain, maka untuk pembuktian adanya perjanjian tersebut kedua belah pihak yang membuat persetujuan atau kesepakatan tersebut harus membubuhkan tanda tangannya masing-masing dalam surat perjanjian tersebut;
4. Bahwa surat bukti T-1 / TT.I-15 berupa Surat Keputusan Walikota Kotamadya Bogor No.Skep.1280/Ekbangpol/X/1974 tanggal 7 Oktober 1974 tentang pelepasan hak atas tanah-tanah Pemerintah Daerah Kotamadya Bogor adalah surat keputusan yang dibuat secara sepihak yang berlaku secara internal dan perlu untuk ditindak lanjuti, sehingga surat keputusan tersebut secara hukum tidak dapat disamakan dengan surat perjanjian tukar menukar tanah atau sebagai bukti penyerahan tanah pengganti tanah sengketa yang sudah terlebih dahulu diserahkan oleh almarhum Hintanto Mukidjam kepada Tergugat/Terbanding dan secara *de facto* sudah dikuasai oleh Tergugat/Terbanding, apalagi ternyata sampai sekarang tanah-tanah yang terletak di Jln. Baranangsiang dan Jln.Gunung Gede Belakang yang oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Bogor disebut sebagai pengganti tanah sengketa tidak pernah ditindak lanjuti penyerahannya kepada almarhum Hintanto Mukidjam atau ahliwarisnya;

Halaman 6 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sekalipun dasar surat gugatan Penggugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan yang terungkap dipersidangan adalah persengketaan yang timbul karena adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), namun karena dalam gugatannya Penggugat/ Pembanding mencantumkan tuntutan subsidair mohon putusan yang seadil-adilnya, maka dengan merujuk pada pasal 178 ayat (1) HIR yang mewajibkan Hakim karena jabatannya mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat memberikan putusan lain sesuai dengan rasa keadilan, sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat yang terurai diatas, maka keberatan yang disampaikan oleh Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya dipandang cukup beralasan, sehingga oleh karenanya semua keberatan tersebut dapat dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015 serta memperhatikan memori banding dari Penggugat/Pembanding maupun kontra memori banding dari Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga karenanya dengan pertimbangan sebagaimana yang sudah diuraikan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dimana Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan dibawah nanti;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Penggugat sepanjang mengenai kepemilikannya atas tanah sengketa dipandang cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan, sedangkan gugatan yang selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dibatalkan, maka Tergugat/Terbanding sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Halaman 7 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG

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

Mengingat, selain pada Bab III Bagian I Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura juga pada Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 103/Pdt.G/2014/PN.Bgr tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (*waprestasi*) atas perjanjian yang telah disepakatinya dengan almarhum Hintanto Mukidjam;
3. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.23 A Bogor adalah barang peninggalan almarhum Hintanto Mukidjam yang menjadi milik Penggugat selaku ahliwarisnya;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dari segala hak miliknya dan kemudian menyerahkan secara baik-baik kepada Penggugat tanpa beban apapun juga;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Terbanding, semula Tergugat, untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding berjumlah Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 halaman putusan Nomor 496/Pdt/2015/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 10 Februari 2016 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dengan susunan Edi Widodo, SH.MHum, sebagai Hakim Ketua, Willem Djari, SH. dan Syamsul Ali, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Senin, tanggal 29 Februari 2016 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Russedar, SH. dan Syamsul Ali, SH. MH. selaku Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Abdul Fattah, SH. selaku Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Russedar, SH.

Edi Widodo, SH. M.Hum.

Ttd

Syamsul Ali, SH. MH.

Panitera-pengganti

Ttd

Abdul Fattah, SH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai putusan.....Rp. 6.000,--
2. Redaksi putusan Rp. 5.000,--
3. Pemberkasan..... Rp.139.000,--

J u m l a h Rp.150.000,-- (Seratus lima puluh ribu rupiah).