



P U T U S A N
Nomor 54/PDT/2017/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

PT. KARET MANTEP, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jln. Pasar Pagi No.

87, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, selanjutnya disebut ;

sebagai Pembanding I semula Tergugat I;

PT. SEMBADA MAJU SENTOSA, berkedudukan di Jakarta, beralamat Jln.

Suryopranoto 2 Blok J No. 16, Petojo Utara, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, selanjutnya disebut;

Sebagai Pembanding II semula Tergugat II.

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada **Mahyudin, SH dan M. Kharisma P Harahap, SH**, Advokat pada kantor M & H Law Office, berkedudukan dan berkantor di Jalan H.Hasan Basri Ruko Simpang Gusti No.15.C Lantai 3 Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2016;

Sebagai Para Pembanding – semula Para Tergugat ;

M E L A W A N

PADLANSYAH, pekerjaan Pensiunan PNS., beralamat Jln. Sultan Adam Gang

Rahmat No. 5 Rt. 018 Rw. 002, Kelurahan Surgi Mukti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin.

Dalam hal ini bertindak diwakili kuasanya yang bernama 1. MUHAMMAD RUSMADI, SH. 2. HASBIYADHI MUNAWIR, SH. 3. ARIF MIRHANSYAH, SH. 4. ILHAM FIKRI, SH., Kesemuanya Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum SABRI. & Rekan, beralamat dan berkantor di Jln. Sultan Adam No. 3, Rt. 28, Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN, beralamat di Jln.

Tirta Darma (PDAM), Rt. 9 No. 19, Kota Banjarmasin, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 54/Pdt/2017/PT BJM tanggal 1 Agustus 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip serta memperhatikan uraian - uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 26 April 2017, Nomor 50/Pdt.G/2016/PN.Bjm., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat..

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian.
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Muhammad Noor RT. 46, RW.10 Kelurahan Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 30 Desember 2010 yaitu :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Rusliansyah dengan ukuran 70 meter;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lukman Hartanto, Ir. SP dengan ukuran 67,35 meter;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Ma'Surai (almarhum) / Satriansyah Bin Djakaria dengan ukuran 70 meter;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Ir.P.H.M.Noor dengan ukuran 67.35 meter;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 11 halaman, Putusan Nomor 54/PDT/2017/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4 tahun 1985 atas nama PT. KARET MANTEP dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 07 Tahun 1990 atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan melaksanakan isi putusan perkara perdata ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.031.000,00 (Tiga Juta Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah menyatakan permohonan banding berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN.Bjm. tanggal 8 Mei 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin masing-masing pada tanggal 10 Mei 2017 dan tanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Para Pembanding semula para Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 26 Mei 2017 dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 7 Juni 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut baik Terbanding semula Penggugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak ada mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banjarmasin, kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin, berdasarkan relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding masing-masing kepada para Pembanding semula para Tergugat pada tanggal 4 Juli 2017 dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Juli 2017 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 Juli 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

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)



TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat dalam hal ini telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan hal-hal yang menjadi keberatan para Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA KELIRU KARENA MENGABAIKAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, klaim Penggugat atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Kuin Cerucuk, tanggal 27 Agustus 1990, Gambar Situasi Nomor : 430/17/1990 atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA haruslah dianggap telah lewat waktu (daluarsa), bunyi ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat kami kutip sebagai berikut :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat atas nama orang dan badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

2. Bahwa sebagaimana terbukti berdasarkan bukti SHGB No. 4/1985 atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990 atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA (**bukti T.I-15 dan bukti T.II-12**), SHGB No. 4/1980 atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990 atas nama PT. SEMBADA MANU SENTOSA tersebut telah diterbitkan sejak tahun 1985 dan tahun 1990, tahun penerbitan kedua SHGB tersebut apabila dihubungkan dengan Gugatan perkara *a quo* yang baru diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tahun 2016, maka jelas tenggang waktu sebagaimana disyaratkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas telah terlampaui.

3. Bahwa dengan demikian sebenarnya tuntutan Penggugat/Terbanding atas bidang tanah milik Para Pembanding (PT. KARET MANTEP dan PT. SEMBADA MAJU SENTOSA) sesuai dengan bukti SHGB No. 4/1984 atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990 atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA jelas telah daluarsa atau lewat waktu, karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa kaidah hukum dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, sejak dahulu telah menjadi pedoman dan dipedomani dalam beberapa Yurisprudensi, yang tertuang dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, diantaranya Putusan Mahkamah Agung RI No. 210 K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957, Putusan Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 361 K/Sip/1958, tanggal 26 November 1958 serta Putusan Mahkamah Agung RI No. 70 K/Sip/1959, tanggal 7 Maret 1959.
5. Bahwa keliru pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan *"kalau Para Pembanding tidak lagi memiliki hak atas bidang tanah SHGB No. 4/1985 atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990 atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA karena masa berlaku kedua SHGB tersebut telah berakhir"*, karena menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakasi atas Tanah, ***"Hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, namun hak bekas pemegang HGB tersebut tidak serta merta hilang"***.
6. Bahwa selain itu, bekas pemegang HGB sebenarnya memiliki hak prioritas untuk memperpanjang/memperbaharui HGB atas bidang tanah yang sama sesuai dengan prinsip yang diatur di dalam ketentuan Pasal 42, Permenag KaBPN No. 9 Tahun 1999, yang bunyi ketentuan pasalnya dapat kami kutip sebagai berikut : ***"Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama"***.
7. Bahwa oleh karena itu berdasarkan **bukti T.II-16**, PT. SEMBADA MAJU SENTOSA (Pembanding) sebenarnya telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota

Halaman 5 dari 11 halaman, Putusan Nomor 54/PDT/2017/PT.BJM

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

Banjarmasin (Turut Terbanding/Turut Tergugat) berdasarkan Surat PT. SEMBADA MAJU SENTOSA, tanggal 8 Oktober 2009.

8. Bahwa akan tetapi sesuai dengan jawaban yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Terbanding/Turut Tergugat) kepada PT. SEMBADA MAJU SENTOSA (Pembanding), berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Nomor : 200/677/BPN-BN, tanggal 18 Nopember 2009 (**bukti T.II-17**), permohonan perpanjangan yang dimohonkan oleh PT. SEMBADA MAJU SENTOSA tersebut sampai saat ini masih belum bisa dilaksanakan karena di atas sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Kuin Cerucuk, tanggal 27 Agustus 1990, atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA tersebut dikuasai oleh masyarakat yang tidak berhak, ditambah masih terdapat persyaratan administrasi yang kurang yang harus dilengkapi oleh PT. SEMBADA MAJU SENTOSA, begitu pula dengan bidang tanah PT. KARET MANTEP.
9. Bahwa kendati demikian, Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Terbanding) faktanya tidak pernah menolak permohonan perpanjangan yang telah diajukan oleh PT. KARET MANTEP dan PT. SEMBADA MAJU SENTOSA (Para Pembanding), bahkan faktanya Turut Terbanding sebenarnya masih mengakui kedudukan Para Pembanding sebagai pihak pemegang hak atas bidang tanah SHGB No. 4/1985 atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990, atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA.
10. Bahwa hal tersebut dibuktikan dengan adanya fakta penolakan atas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat berdasarkan Surat No : 141/100-63.71/III/13, tanggal 18 Maret 2013, dengan alasan atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut telah terdaftar atas nama PT. KARET MANTEP dan PT. SEMBADA MAJU SENTOSA (Para Pembanding).
11. Bahwa dengan demikian jelas, kedudukan Para Pembanding adalah sah sebagai pemegang hak atas bidang tanah SHGB No. 4/1985, atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990, atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA.
12. Bahwa selain itu, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga mengabaiakan ketentuan peraturan perundang-undangan lain, yakni ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan **“surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat adalah Sertipikat”**, bukan Surat Keterangan Tanah Hak Milik

Halaman 6 dari 11 halaman, Putusan Nomor 54/PDT/2017/PT.BJM

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

Adat/Perwatasan atau Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), yang notabene adalah surat pengakuan dibawah tangan yang bisa saja prosesnya dilakukan tanpa memperhatikan proses verifikasi dan/atau pembuktian formal yang berkaitan dengan data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam surat tersebut. Dan faktanya menurut keterangan saksi RUSTAM ZARKASI, saksi pada saat membuat Surat Keterangan Hak Milik Adat/Perwatasan atas Tanah, No. 65/SK-II/KCK/1979, tanggal 20 Juli 1979 (**bukti P-1**) yang merupakan dasar dari penerbitan SPORADIK atas nama Terbanding (**bukti P-2**), sama sekali tidak melakukan pengukuran fisik atas bidang tanah tersebut, dengan demikian jelas kondisi faktual bidang tanah (letak dan batas-batas bidang tanah) yang diakui oleh MURIADI (Alm) atau Terbanding saat ini jelas tidak valid atau dengan kata lain dapat diragukan kebenarannya.

13. Bahwa adanya kios-kios di atas bidang tanah yang diklaim oleh Terbanding sebagai miliknya, sesungguhnya tidak dapat dijadikan bukti yang dapat membuktikan hak Terbanding atas bidang tanah tersebut, adanya bangunan kios tersebut justru membuktikan kalau sebenarnya Terbanding lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mendirikan bangunan kios di atas bidang tanah milik Para Pemanding berdasarkan SHGB No. 4/1985, atas nama PT. KARET MANTEP dan SHGB No. 7/1990, atas nama PT. SEMBADA MAJU SENTOSA.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut pihak Terbanding semula Penggugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tidak ada mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, setelah membaca keseluruhan berkas perkara termasuk memori banding yang diajukan para Pemanding semula para Tergugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam bagian eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan ditolak, untuk hal itu maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menyatakan sependapat dan menyetujuinya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan mempertimbangkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan penggugat;
- 2). Surat-surat bukti dan saksi yang diajukan Tergugat I;
- 3). Surat-surat bukti dan saksi yang diajukan Tergugat II;
- 4). Surat-surat bukti yang diajukan Turut Tergugat;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menyimpulkan bahwa kronologis kejadian perkara yang menyebabkan timbulnya gugatan penggugat ini pada pokoknya adalah :

-Bahwa penggugat adalah pemilik Tanah yang terletak di jalan Pangeran Haji Mohamad Noor Rt.46, Kelurahan Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana surat pernyataan penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 30 Desember 2010;

-Bahwa Tanah tersebut di atas diperoleh penggugat dengan cara warisan dari orang tua penggugat yang bernama Muriadi bin Imam (almarhum) yang telah menguasai bidang tanah incasu secara terus menerus berdasarkan bukti surat kepemilikan berupa surat keterangan Hak Milik Adat/Perwatasan Atas Tanah No : 65/SK-11/KCK/1979, tanggal 20 Juli 1979 dan sampai sekarang dikuasai oleh penggugat;

-Bahwa penggugat pada tahun 2013 pernah mengajukan permohonan pembuatan sertifikat atas tanah perkara, namun ditolak oleh Turut Tergugat melalui Surat tertanggal 18 Maret 2013 Nomor : 141/100-63.71/14/13, dengan alasan Bahwa permohonan pembuatan sertifikat Hak Milik atas tanah yang terletak di jalan Pangeran Haji Mohamad Noor, Kuin Cerucuk adalah telah terdaftar dan ada sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama PT. Karet Mantep incasu Tergugat I yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 8 Mei 2005 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa incasu Tergugat II yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 16 Juni 2010;

-Bahwa tanah penggugat (tanah sengketa) sebagian masuk dalam lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama PT. Karet Mantep (Tergugat I) yaitu seluas panjang (55 Meter) dan lebar (67,35 Meter) dan sebagian masuk lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa (Tergugat II) seluas panjang (15 Meter) dan lebar (67,35 Meter);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin dapat menyimpulkan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa penggugat/Terbanding berdasarkan Surat pernyataan penguasaan Fisik bidang Tanah (sporadik) tanggal 30 Desember 2010 ada menguasai tanah di jalan Pangeran Mohamad Noor, Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Utara;

-Bahwa benar penggugat/Terbanding pada tahun 2013, pernah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik kepada Turut Tergugat namun ditolak oleh Turut Tergugat dengan alasan di tanah tersebut sudah terdaftar Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama PT. Karet Mantep (Tergugat I) yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 8 Mei 2005 dan ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa (Tergugat), yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 16 Juni 2010;

Menimbang, bahwa dari uraian kronologis dan kesimpulan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa :

Dengan masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 atas nama Tergugat II telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka tanah tersebut secara otomatis kembali menjadi tanah milik Negara dan pihak Tergugat I dan II mempunyai Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan di tanah yang sama (vide pasal 36 ayat 1 PP No.40 tahun 1996 juncto pasal 42 Permeneg Ka BPN No.9 tahun 1999);

Dengan kata lain, dengan berakhirnya masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 atas nama Tergugat II, tidak serta merta tanah tersebut kembali kepada penggugat yang memiliki Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 30 Desember 2010, melainkan otomatis kembali menjadi tanah Negara;

Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah tanggal 30 Desember 2010, yang di tanda tangani oleh HM. Rustam Zarkasi, selaku Kepala Kampung menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin baru merupakan bukti awal yang harus didukung oleh bukti-bukti lain;

Menimbang, bahwa karena penggugat tidak mengajukan bukti pendukung, sebagai pemilik yang sah terhadap obyek sengketa maka menurut Majelis penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, keberatan para Terbanding semula para Tergugat dalam memori bandingnya, tentang berakhirnya/hapusnya masa berlaku Hak Guna Bangunan atas Tanah Sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di jalan Pangeran Haji Mohamad Noor, Kelurahan Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Utara adalah menjadi tanah Negara dan, bukan kepada penggugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.50/Pdt.G/2016/PN.Bjm, tanggal 26 April 2017, tidak bisa dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak seluruhnya, maka biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada penggugat;

Mengingat Ketentuan Peraturan Per-Undang Undangan yang terkait dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN.Bjm. tanggal 26 April 2017. Yang dimohonkan Banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin, pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2017, oleh kami YOHANNES ETHER BINTI, S.H.,M.Hum. selaku Hakim Ketua, MAMAN MOHAMAD AMBARI, S.H.,M.H. dan MOHAMAD KADARISMAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tertanggal 1 Agustus 2017. Nomor : 54/PDT/2017/PT.BJM, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan

Halaman 10 dari 11 halaman, Putusan Nomor 54/PDT/2017/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding, dan putusan tersebut pada hari SENIN Tanggal 09 OKTOBER 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota, dengan dibantu Abdul Hamid, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding dan Kuasa Terbanding serta Turut Terbanding.

HAKIM KETUA,

YOHANNES ETHER BINTI, S.H.,M.Hum.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM ANGGOTA

MAMAN MOHAMAD AMBARI, S.H.,M.H.

MOHAMAD KADARISMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

ABDUL HAMID, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai PutusanRp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan Rp.139.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-