



PUTUSAN

Nomor 939 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN cq. DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN TUBAN cq. SEKOLAH SLTP NEGERI 6 TUBAN, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, Kabupaten Tuban, Provinsi Jawa Timur diwakili oleh Bupati Tuban H. FATHUL HUDA, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oktavianto Prasongko, S.H., dan kawan Para Advokat, beralamat di Jalan Waru Nomor 15 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2015;
- II. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 108 Surabaya diwakili oleh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sulistyaningsih, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Sub Bagian Sengketa Hukum pada Bagian Bantuan Hukum, Biro Hukum, Pemerintah Propinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2013;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat II, IV/Para Terbanding;

Melawan:

1. LETKOL TNI AD Drg. ERI ISKANDAR (PURNAWIRAWAN TNI AD), bertempat tinggal di Jalan Ambengan Nomor 30, Surabaya,
2. SRI WULAN, bertempat tinggal di Jalan Kusuma Bangsa Nomor 29, Surabaya;
3. WIYATNI LIMANTARA, bertempat tinggal di Jalan Raya Langsep Kav. 5, Malang;
4. WINARMI LIMANTARA, bertempat tinggal di Jalan Manyar Tritomoyo VIII Nomor 38, Surabaya;
5. HELENA WIDYANTI, bertempat tinggal di Jalan Kusuma Nomor 29, Surabaya;

Hal. 1 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. VIVINA LIMANTARA, bertempat tinggal di Jalan Kusuma Nomor 29, Surabaya;

Para Penggugat Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Dan:

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR cq. PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 2, Kabupaten Tuban;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROPINSI JAWA TIMUR cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TUBAN, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 49, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur,
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jalan Merdeka Utara Nomor 7 Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, V/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana yang terurai dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 17 Pebruari 1915, tertulis atas nama Wira Limantara $\frac{1}{2}$ bagian, Liem Sik Gwan, Ed Iskandar, Maria Suhodo $\frac{1}{2}$ bagian yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo. Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, dengan luas tanah 7.320 m², (tujuh ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Persil Surat Ukur Nomor 88/2002;

Hal. 2 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 108;
 - Sebelah Barat : Rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 112;
 - Sebelah Selatan : Jalan Panglima Sudirman (P-1);
2. Berdasarkan Pelepasan Hak Dan Kuasa yang dibuat oleh Liem Sik Gwan dan telah disetujui oleh istrinya yang bernama Tjan Kiok Hwa pada tanggal 4 Maret 1992, di Hamburg Jerman Barat, dihadapan Notaris Hamburg Jerman Barat Dr. Helmut Junge, telah melepaskan hak bagiannya atas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo kepada ibunya Maria Suhodo dan adiknya Eri Iskandar. Dokumen tersebut pada tanggal 12 Maret 1992 telah disahkan oleh Kepala Perwakilan Konsul Pemerintah Republik Indonesia di Hamburg Jerman Barat. Kemudian terjadi kehilangan sebagaimana Surat Keterangan Tanda Lapor Nomor Pol. 1066/B/16/II/1992/Sekta Wonocolo tanggal 16 Juli 1992, yang tertulis telah kehilangan: tas berisi surat-surat antara lain: 1. surat pernyataan pelepasan hak dan kuasa atas nama: Liem Sik Gwan yang dibuat di Hamburg, pada tanggal 4 Maret 1992 di Jerman Barat. Pelapor H. Tjipto Basuki adalah pegawai Notaris Elly Nangoy S.H; (P-2 s/d P-4);
 3. Berdasarkan Surat Wasiat, tanggal 16 Maret 1971 Nomor 17, yang dibuat oleh Notaris Djoko Suhardjo S.H. dan Keterangan Hak Waris tanggal 1 November 2004, Nomor 9 Tahun 2004, yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy S.H, yang menyatakan Eri Iskandar adalah satu-satunya ahli waris dari Maria Suhodo; (P-5 dan P-6);
 4. Berdasarkan Akta Kematian Nomor 2001/2009, tanggal 23 November 2009 atas nama Wira Limantara dan Akta Keterangan Hak Waris tanggal 17 Maret 2010 Nomor 2/2010, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Susanto Tjiptowidjojo SH, maka $\frac{1}{2}$ bagian atas nama Almarhum Wira Limantara atas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, status haknya beralih kepada para ahli warisnya, yaitu masing-masing: 1. Sri Wulan, 2. Wiyatni Limantara, 3. Winarni Limantara, 4. Helena Widyanti Limantara, 5. Wivina Limantara; (P-7 dan P-8);
 5. Maka pembagian hak atas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, menjadi $\frac{1}{2}$ bagian Purnawirawan TNI AD Letnan Kolonel drg. Eri Iskandar dan $\frac{1}{2}$ bagian Para Ahli Waris Wira Limantara yaitu masing-masing: 1. Sri Wulan, 2. Wiyatni Limantara, 3. Winarni Limantara, 4. Helena Widyanti Limantara, 5. Wivina Limantara;
 6. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 22 Januari 1955 Nomor I/2/Pem./55, bahwa terhitung 1 April 1955, Tergugat I telah menyewa tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Panglima Sudirman

Hal. 3 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, untuk dimanfaatkan sebagai sarana pendidikan dan pada tahun 1955 dipergunakan sebagai Sekolah Teknik Pertama Tuban (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I) dan sampai saat sekarang telah bergulir menjadi SLTP Negeri 6 Tuban (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.); (P-9);

7. Penagihan uang sewa dan kenaikan uang sewanya antara Tergugat I dengan Para Penggugat, dapat diungkapkan dan dibuktikan dengan surat-surat antara lain:

- a. Surat Kepala Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Tuban Nomor 1161/IUK/10, tanggal 24 Agustus 1957, yang ditujukan kepada Inspeksi S.T./S.T.P. Daerah VI Gentengkali 3 Surabaya, perihal: penagihan uang persewaan gedung S.T. Negeri Tuban; (P-10);
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.P. Dan K. Daerah Swatantra Tingkat I Djawa Timur Nomor 3/TU/UG/IVB/61, tanggal 6 Maret 1961; (P-11);
- c. Surat Perwakilan Dep. P.P.&K. Djatim Nomor 505/TU/UG/V/61, tanggal 10 Djuli 1961, yang ditujukan kepada Nj. Liem Swie Hoo 31. Ambengan Nomor 30 Surabaya;
- d. Perihal: kenaikan uang sewa rumah dipergunakan untuk S.T.N. di Tuban; (P-12);
- e. Surat Kepala Perwakilan Departemen P.D.S.K Daerah Djawa Timur, tanggal 7 April 1964, Nomor A.474/TU/UG/IVB/64, memutuskan kenaikan uang sewa menjadi Rp750,00 (tujuh ratus lima puluh rupiah); (P-13);

8. Surat Penggugat I tanggal 17 Maret 1980, perihal: persewaan rumah yang ditempati Sekolah Teknik Menengah Negeri (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) di Jalan Panglima Sudirman Nomor 10 Tuban, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Pendidikan & Kebudayaan Jatim di Surabaya dengan tembusan surat kepada Pimpinan S.T.M. Negeri Tuban (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Menyelesaikan persoalan sewa-menyewa atas rumah/tanah tersebut yang sejak tahun 1965 uang sewanya tidak pernah dibayar lagi;
- Menertibkan pembangunan rumah-rumah /gedung-gedung yang dilaksanakan tanpa ijin itu;

Hal. 4 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

- Mempertimbangkan untuk membeli rumah dan tanah tersebut di atas untuk kepentingan Sekolah Teknik Menengah Negeri Tuban; (P-14);
- 9. Kepala Kantor Wilayah Dep. P dan K Propinsi Jawa Timur, melalui surat tanggal 30 April 1980 Nomor 887/104.1.1/R2 80, yang ditujukan kepada PenggugatII dengan tembusan surat kepada Kepala Sekolah Teknik Negeri Tuban (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.), telah memberi penjelasan bahwa terhitung 1 Januari 1966, uang sewanya tanah dan bangunan terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 10, Tuban sudah tidak dibayar lagi oleh penyewanya dengan alasan bahwa pemiliknya pindah alamat, sehingga uang sewanya dikembalikan oleh Kantor Pos, dalil tersebut tidak bisa diterima, karena tidak ada buktinya, apalagi Para Penggugat tidak pernah pindah alamat tempat tinggal, selain itu Kepala Kantor Wilayah Dep. P dan K Propinsi Jawa Timur juga menjelaskan bahwa Kepala Sekolah Teknik Negeri Tuban (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) dengan Surat Nomor 08/104.1/ST tbn/R80 telah mengadakan pengurusan lebih lanjut mengenai tanah dan bangunan tersebut kepada Bupati Kepala Daerah TK.II Kab. Tuban dan mendapatkan keterangan bahwa masalah tersebut akan ditinjau dan dipertimbangkan sesudah tanggal 24-9-80 menurut petunjuk yang telah/akan diberikan oleh Menteri Dalam Negeri. Surat tersebut telah menunjukkan terjadi unsur kesengajaan *wanprestasi* dan timbul niat berbuat melawan hukum yang akan dilakukan oleh Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I) dengan tujuan merampas tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I sebutan tanggal 24-9-80 merupakan berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang merupakan bukti hak atas tanah dan bangunan yang disewa, berkaitan dengan hal tersebut, Para Penggugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memberi ganti rugi kepada Para Penggugat atas tunggakan sewanya, rumusan atas harga uang sewa akan berpedoman mendasarkan gejolak moneter dan situasi perekonomian pada tahun-tahun berjalan, dan akan bertambah terus bunga 2% setiap bulan sampai Para Penggugat dapat menguasai kembali dengan dan aman tanah dan bangunan yang disewa, serta mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Para Penggugat uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per-hari untuk setiap hari mereka tetap alpa menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno,

Hal. 5 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, kepada Para Penggugat; (P-15);

10. Laporan Kepala Seksi Sengketa Konflik Dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, tertanggal 27 Agustus 2007, yang ditujukan kepada Tergugat III., dalam halaman 2 (dua) angka 6 (enam) telah menyebutkan bahwa Tergugat I dengan tegas tidak mau memberi ganti rugi sepeserpun dan tetap bersikukuh menguasai tanah dan bangunan tersebut, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mencederai supremasi hukum dan melukai rasa keadilan; (P-16);

11. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelanggaran berat Hak Asasi Manusia Indonesia, hal mana dapat dibuktikan dan terungkap dalam surat Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat IV, tertanggal 29 Juli 2004, Nomor 522/488/414.012/2004, dalam halaman 2 (dua) angka 2 (dua) huruf d, bahwa Tergugat I dalam suratnya memberi penjelasan kepada Tergugat IV bahwa mulai tahun 1998 sampai dengan Tahun 2004, Tergugat I telah menggunakan sumber Dana dari APBN, Proyek IPF Kandepdikbud Kabupaten Tuban, Proyek PPM SLTP Jatim (Dana Bank Dunia), Proyek PPM SLTP Jatim (Dana APBN), IPA dari APBD Kabupaten Tuban 2004 dan sumber dana dari Pembangunan Swadaya Masyarakat dan orang tua siswa, mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang disewa oleh Tergugat I tanpa meminta izin dan persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat selaku pemilik yang sah, tindakan Tergugat I sama dengan menginjak-nginjak harga diri Para Penggugat di mata hukum, peristiwa tersebut adalah tindakan sewenang-wenang yang telah mencederai supremasi hukum dan melukai rasa keadilan serta merugikan hak dan kewenangan konstitusi Para Penggugat yang dilindungi oleh Undang Undang Dasar Tahun 1945, yang merupakan perbuatannya melawan hukum, yang telah menjatuhkan nilai Undang Undang Dasar Tahun 1945 dan menjatuhkan figur hukum serta merupakan pelecehan terhadap kekuasaan Undang Undang Konstitusi maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) untuk membongkar sendiri atas bangunan-bangunan yang didirikan tanpa seijin dan meminta persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur. yang disewa oleh Tergugat I sejak 1 April 1955 dengan syarat apa

Hal. 6 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

bilamana dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari Tergugat I dan Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) belum bisa menyelesaikan pembongkaran bangunan yang dibangun olehnya, maka Para Penggugat dapat meminta bantuan dari aparat penegak hukum atau pihak ketiga untuk membongkar bangunan yang didirikan oleh Tergugat I tanpa harus terlebih dahulu memberi tahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.); (P-17); Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

12. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia dan Gubernur Propinsi Jawa Timur telah memfasilitasi penyelesaian permasalahan terkait SLTP 6 Negeri Tuban, akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang dari Tergugat I., sehingga Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia *cq.* Sekretaris Jenderal Dalam Negeri, melalui suratnya tanggal 21 Januari 2009 Nomor 180/210/SJ, memberi petunjuk dan saran kepada Penggugat I agar menempuh jalur hukum; (P-18);

13. Bahwa sebelum berakhirnya masa berlakunya Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, Surat Ukur Nomor 58 tanggal 17 Pebruari 1915, atas nama Wira Limantara $\frac{1}{2}$ bagian, Ny. Suhodo, Liem Sik Gwan, Ed Iskandar $\frac{1}{2}$ bagian, pada tanggal 11 September 1980, Para Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, kepada Tergugat III;

Dengan mendasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) yang menyatakan:

Ayat (1): Setiap orang dan Badan Hukum mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini;

Ayat (2): Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;

Bahwa Para Penggugat secara hukum telah memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban dan mendapat prioritas pertama untuk diberikan hak atas objek sengketa, sesuai peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 12 ayat (1) huruf b dan e yang menyatakan:

Hal. 7 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1) : Tanah-tanah bekas pemegang Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat yang dimaksud Pasal 1 dapat diberi dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:

Huruf b: Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;

Huruf e: Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak;

Makna dikuasai dan persetujuan ditegaskan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria tanggal 30 Agustus 1979 Nomor Btu.8/356/8/79. angka IV. persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai;

Huruf d : Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak, perkataan persetujuan disini bukan dalam arti ijin, melainkan dalam arti ada kesepakatan atau persesuai faham antara bekas pemegang hak/pemilik bangunan dengan penghuni/pemakai bangunan, oleh karena itu adanya bukti-bukti penagihan/pembayaran sewa rumah/penggunaan tanah, juga dapat dipergunakan sebagai bukti adanya persetujuan antara bekas pemilik bangunan/bekas pemegang hak dengan penghuni bangunan /pemakai tanah;

Makna dikuasai di sini bukan dimaksudkan secara *de facto* atau riil dikuasai sendiri, termasuk tanah-tanah yang atas dasar perjanjian yang sah dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga;

Sedangkan makna persetujuan di sini bukan dalam arti ijin, melainkan dalam arti ada kesepakatan atau persesuaian paham antara bekas pemegang hak/pemilik tanah dan bangunan dengan penghuni/pemakai bangunan, oleh karena itu adanya bukti-bukti penagihan/pembayaran sewa rumah/penggunaan tanah, juga dapat dipergunakan sebagai bukti adanya persetujuan antara bekas pemilik bangunan/bekas pemegang hak dengan penghuni bangunan/pemakai tanah (Vide P-10 sampai dengan P-13), berdasarkan fakta hukum tersebut di atas mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar memerintahkan kepada Terugat III untuk memproses dan mengabulkan permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7 /Desa Sendanghardjo yang diajukan oleh Para Penggugat sesuai ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 dan

Hal. 8 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet* dan upaya hukum lain; (P-19 s/d P-20);

14. Permohonan Para Penggugat atas perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo tertanggal 11 September 1980, oleh Terugat III telah diproses dan diteruskan ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur melalui surat pengantarnya tertanggal 29 Maret 1985, Nomor 593.5/609/423.310/85, beserta semua foto kopi persyaratan lampirannya, hal mana Para Penggugat diberitahu oleh Terugat III melalui suratnya tertanggal 29 Maret 1985, Nomor 593.5/612/423.310/85 beserta semua foto kopi persyaratan lampirannya yang ditujukan kepada Para Penggugat;

Akan tetapi kemudian Terugat III menyusuli lagi dengan suratnya tertanggal 4 November 1989, Nomor 550.351.8-2918 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, dengan tembusan surat kepada Para Penggugat, meminta agar permohonan Para Penggugat atas perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, tertanggal 11 September 1980 supaya ditolak, dengan alasan bahwa persil milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, masuk dalam daftar Aset milik Asing/Cina;

Bahwa persil milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, masuk dalam daftar aset bekas milik Asing/Cina tersebut, adalah atas usulan dari Tim Daerah Kabupaten Tuban, hal mana merupakan kesalahan besar Tim Daerah Kabupaten Tuban dan kesalahan tersebut telah ditinjau kembali dan diralat oleh Departemen Keuangan RI Cq. Dirjen Perbendaharaan Departemen Keuangan R I dengan merevisi dan dikeluarkan dalam daftar sebagai aset bekas milik Asing/Cina melalui Surat Direktur Jendral Perbendaharaan Departemen Keuangan R I tertanggal 23 Maret 2005 Nomor S - 1274/MK.6/2005 Jo. Surat Direktur Jendral Perbendaharaan Departemen Keuangan R I, tertanggal 29 Mei 2005 Nomor S - 3074/MK.6/2005, (Vide P-39 dan P-40) yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Propinsi Jawa Timur selaku Ketua Tim Asistensi Daerah Penyelesaian Masalah Aset Milik Asing/Cina Propinsi Jawa Timur perihal: penyelesaian aset milik Asing/Cina di Jl. Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Tuban; (P-21 s/d P-23);

Hal. 9 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



15. Bahwa Tergugat I beserta jajarannya dan Terugat III telah melanggar sendi-sendi keadilan, tidak memberi perlindungan terhadap harta benda warganegara serta harta benda tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (4) Undang Undang Dasar Tahun 1945, perbuatan tersebut telah terungkap dalam surat Sekretaris Daerah Kabupaten Tuban tertanggal 19 Pebruari 2003 Nomor 028/305/414.021/2003, yang ditujukan kepada Tergugat III., perihal: Penetapan tanah dan bangunan SLTP Negeri 6 Tuban menjadi Asset Pemerintah kabupaten Tuban, beserta lampirannya:

1. Berita Acara Rapat koordinasi Tim Penelitian Dan Pengamanan Asset-Asset Kekayaan Daerah Nomor 028/200/414.021/2003, tanggal 2 Januari 2003;
2. Daftar Hadir Rapat Kordinasi Tim Penelitian Dan Pengamanan Asset-Asset Kekayaan Daerah;

Peristiwa mana merupakan perbuatan tercela antara Tergugat I beserta jajarannya dan Terugat III yang telah berbuat sewenang-wenang akan merampas harta milik Para Penggugat, dengan kesepakatan bersama untuk memasukkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, yang disewa oleh Tergugat I menjadi asset milik Pemerintah Kabupaten Tuban, tanpa ada landasan hukum dengan memberi ganti rugi pada para pemilik yang sah;

Terungkap pula bahwa Tergugat I beserta jajarannya dan Terugat III telah membuat skenario dengan maksud mengambil alih tanah dan bangunan milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, sebagai asset milik Pemerintah Kabupaten Tuban, tanpa harus memberi ganti rugi kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah, tindakan tersebut sebagai perbuatan perampasan harta milik Para Penggugat yang melawan hukum dengan menginjak-injak harga diri Para Penggugat di mata hukum, sebagai perbuatan mencederai supremasi hukum dan menodai kaidah hukum dan perundang-undangan yang berlaku yang telah mencoreng nama baik Pemerintah RI dengan melakukan pelanggaran berat Hak Asasi Manusia Indonesia, yang telah merugikan hak dan kewenangan konstitusi Para Penggugat yang dijamin oleh Undang Undang Dasar Tahun 1945 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya tidak sepatutnya dilakukan oleh Tergugat I beserta jajarannya dan Terugat III yang pada dasarnya adalah abdi rakyat; (P-24 s/d P-26);

16. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur melalui suratnya tanggal 18 Maret 2004 Nomor 530.35-2895, yang ditujukan kepada Asisten Tata Praja Sekretaris Daerah Propinsi Jawa Timur dengan tembusan surat kepada masing-masing: Tergugat I dan Para Penggugat, telah menyarankan bilamana bidang tanah tersebut masih tetap dipertahankan penggunaannya untuk kepentingan umum (SLTP Negeri VI Tuban), maka Bupati Tuban agar menetapkan lokasi tersebut untuk kepentingan umum dan kepada bekas pemegang haknya diberi ganti kerugian sesuai ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 (ganti kerugian tanah/bangunan diselesaikan dengan prinsip musyawarah/mufakat dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan serta harga nyata, dan atau melakukan penyelesaian secara kekeluargaan oleh Bupati Tuban dengan bekas pemegang hak (Sdr. drg. Eri Iskandar dkk bekas pemegang hak/putra Daerah Tuban) (P-27);
17. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Pebruari 2005 Nomor 530.35-1704, yang ditujukan kepada Tergugat I., perihal: pensertipikatan tanah SLTP Negeri VI Tuban, telah menjelaskan kepada Tergugat I bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, bekas pemegang hak yaitu Para Penggugat mempunyai prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak, sedangkan permohonan Hak Pakai atas tanah dan bangunan atas nama Pemerintah Kabupaten Tuban belum dapat diproses. Selain itu juga menjelaskan bahwa tanah dan bangunan milik Para Penggugat tidak termasuk asset dalam penguasaan Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia; (P-28);
18. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur telah 2 (dua) kali melalui suratnya yang ditujukan kepada Tergugat III., perihal: mohon realisasi perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, masing-masing:
 1. Surat tanggal 30 Juli 2007 Nomor 570.35-8236;
 2. Surat tanggal 12 Maret 2008 Nomor 570.35-3573;Kedua surat tersebut yang pada intinya meminta Terugat III untuk memproses dan mengabulkan permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang diajukan oleh Para Penggugat yang mempunyai priolitas pertama untuk diberikan sesuatu hak sesuai ketentuan Keputusan Presiden

Hal. 11 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;

Selanjutnya Para Penggugat diminta oleh Terugat III untuk mengajukan kembali permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang pernah diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 11 September 1980;

Para Penggugat sesuai petunjuk dan saran dari Tergugat III., pada tanggal 19 Mei 2008 telah mengajukan lagi permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;

Dan selanjutnya Terugat III memerintahkan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya pengukuran, pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan biaya Panitia A;

Setelah itu terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Dan Peta Bidang Tanah Nomor 1884/2008, tanggal 14 Mei 2008;

Tergugat III dengan surat tanggal 10 Maret 2008 Nomor 600.35.18.166, yang ditujukan kepada Penggugat I dan Tergugat I untuk menghadiri penetapan batas bidang tanah dan acara pemeriksaan tanah yang dipimpin langsung oleh para staf Terugat III dengan melibatkan Para Penggugat dan Tergugat I;

Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo, tanggal 19 Mei 2008, yang diajukan kembali oleh Para Penggugat telah diproses dan diteruskan kepada kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, akan tetapi tidak dikabulkan oleh Tergugat III, karena disertai pertimbangan yang bunyinya ditangguhkan penerbitan keputusan pemberian haknya sampai ada penyelesaian dari para pihak. Halmana merupakan terjadinya maladministrasi dengan bentuk berlarut-larut memproses atas permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang diajukan oleh Para Penggugat, padahal sudah jelas sesuai Kepres Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, prioritas pertama untuk mengajukan hak atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, prioritas utama ada pada bekas pemegang hak, yaitu Para Penggugat;

Dan berdasarkan laporan kepala Seksi Sengketa Konflik Dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, tertanggal 27 Agustus 2007, yang ditujukan kepada Tergugat III, dalam halaman 2 (dua) (vide bukti P-14) telah

Hal. 12 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa Tergugat I dengan tegas tidak mau memberi ganti rugi sepeserpun dan tetap bersikukuh menguasai tanah dan bangunan tersebut;

Lalu yang disarankan dan dikemukakan oleh Tergugat III kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dengan alasan menunggu sampai ada penyelesaian dari para pihak itu, Tergugat III didasari dari segi mana ? halmana sebagai langkah Tergugat III untuk membantu Tergugat I akan merampas harta milik Para Penggugat;

Maka alasan-alasan Tergugat III memberi pertimbangan dan memberi saran kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang isinya ditangguhkan penerbitan keputusan pemberian haknya sampai ada penyelesaian dari para pihak, adalah merupakan akal-akalan dan langkah-langkah yang ditempuh oleh Tergugat III dengan kekuasaan yang dimiliki untuk dijadikan alasan pembenar untuk menolak permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang diajukan oleh Para Penggugat, hal mana telah memperjelas persengkongkolan antara Tergugat III dengan Tergugat I berakibat terjadi maladministrasi atas pengabaian kewajiban hukum dalam bentuk menunda-nunda berlarut-larut memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang dilakukan oleh Tergugat III dengan menyimpang dari kepastian hukum dan merugikan hak dan kewenangan konstitusi Para Penggugat dengan melanggar Hak Asasi Manusia Indonesia yang dijamin oleh Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4), Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang telah menimbulkan malapetaka bagi Para Penggugat, sebagaimana kenyataan hak atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat telah diabaikan bahkan direkayasa (vide bukti P-24 s/d P-26) dengan membuat skenario dengan tujuan akan dirampas tanah dan bangunan milik Para Penggugat tanpa proses ganti rugi, dan Tergugat I juga sengaja wanprestasi tidak mau membayar uang sewa atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, hal mana seharusnya tidak sepatutnya dilakukan oleh Tergugat III, sebagai Penyelenggara Negara yang pada dasarnya adalah abdi rakyat; (P-29 s/d P-36);

19. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan RI telah melakukan kesalahan dengan memasukkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 Tuban dahulu Nomor 10 (Ex Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo) yang disewa oleh Tergugat I sebagai Asset Bekas Milik Asing/Cina;
Kesalahan tersebut telah ditinjau kembali dan diralat oleh Departemen Keuangan RI Cq. Dirjen Perbendaharaan Departemen Keuangan RI dengan

Hal. 13 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

merevisi dan dikeluarkan sebagai Aset Bekas Milik Asing/Cina melalui Surat Direktur Jendral Perbendaharaan Departemen Keuangan R I, tertanggal 23 Maret 2005, Nomor S-1274/MK.6/2005 jo. Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan Departemen Keuangan R I, tertanggal 29 Mei 2005, Nomor S - 3074/MK.6/2005, yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Propinsi Jawa Timur selaku Ketua Tim Asistensi Daerah Penyelesaian Masalah Aset Milik Asing/Cina Propinsi Jawa Timur, perihal Penyelesaian Aset Milik Asing/Cina di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10 Tuban; (P-37 dan P-38);

20. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Pendidikan Nasional juga telah melakukan kesalahan dalam Berita Acara Serah Terima Personil, Peralatan, Pembiayaan Dan Dokumen (P3D) Dari Pemerintah Propinsi Jawa Timur Kepada Pemerintah Kabupaten Tuban tanggal 21 Maret 2001, Nomor : 118/2641/012/2001 dengan menghibahkan kepada Tergugat I persil milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10 Tuban yang disewa oleh Tergugat I;

Kesalahan tersebut telah ditinjau kembali oleh Tim Kepres 157 Tahun 2000, dan telah diralat/direvisi dengan mengeluarkan dalam Daftar Asset Departemen Menteri Pendidikan Nasional yang terlanjur salah dihibahkan kepada Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Khusus Nomor 028/49/SJ Tentang Perubahan Lampiran III Berita Acara Nomor 10/3/TIM.Kepres. 157/2001 Tentang Serah Terima Satuan Kerja, Personil, Peralatan Dan Dokumen/Arsip Instansi Vertikal Dari Departemen/LPND Yang Dialihkan Kepada Propinsi Jawa Timur. Yang telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri selaku Ketua Tim Kerja Pusat Keppres Nomor 157/2000, Gubernur Jawa Timur, Ketua DPRD Propinsi Jawa Timur, Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Timur dan Kepala Kanwil XV Perbendaharaan Surabaya; (P- 39 s/d P- 41);

21. Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Bina Administrasi Keuangan Daerah, dengan suratnya Tanggal 4 Oktober 2007, Nomor 590/980/BAKD, hal: Penyelesaian Status SLTP Negeri 6 Tuban, yang ditujukan kepada Tergugat I telah menegaskan bahwa SLTP Negeri 6 Tuban tidak termasuk barang milik kekayaan Negara yaitu Departemen Pendidikan Nasional yang diserahkan kepada Pemerintah Propinsi Jawa Timur; (P-42);

22. Gubernur Propinsi Jawa Timur dengan suratnya tanggal 30 Juni 2008 Nomor 118/12499/011/2008 perihal: penyelesaian permasalahan asset Depdinas (SUP Negeri 6 Tuban) yang ditujukan kepada Tergugat I telah menegaskan SLTP

Hal. 14 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri 6 Tuban Jalan Panglima Sudirman N.110 Tuban, dihapus dari daftar Inventaris kekayaan Pemerintah Kabupaten Tuban; (P-43);

23. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 116/G/2008/PTUN.SBY tanggal 3 Februari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/B/2009/PT.TUN.SBY, tanggal 17 Juni 2009 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 349/K/TUN/2009 tanggal 3 November 2009, dalam pertimbangan hukumnya, ketiga Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara telah menjelaskan belum memeriksa pokok perkaranya; (P -44 s/d P-46);

24. Surat Terugat III tanggal 4 Maret 2009 Nomor 570.35.18-217, yang ditujukan kepada Tergugat I, perihal: tindak lanjut pensertipikatan tanah SLTP 6 Negeri Tuban telah memberi penjelasan kepada Tergugat I., bahwa walaupun putusan PTUN atas perkara Nomor 116/G/2008/PTUN.SBY:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi;
- Menolak gugatan Para Penggugat;

Namun Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* belum memeriksa pokok perkara, dengan demikian proses permohonan hak Terugat III atas Tanah dan Bangunan SLTP 6 Negeri Tuban, tidak dapat dilanjutkan; (P-47);

25. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) telah sengaja menunggak uang sewanya tanah dan bangunan terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, milik Para Penggugat, terhitung sejak 1 Januari 1966 sampai dengan gugatan didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Tuban, yang dipergunakan untuk sarana pendidikan, berkaitan dengan hal tersebut, Para Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II (pemakai tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I.) untuk memberi ganti rugi dengan membayar lunas semua tunggakan sewanya, selama 46 (empat puluh enam) tahun lebih 6 (enam) bulan, sama dengan 558 (lima ratus tujuh puluh tiga) bulan, dan mengosongkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat, serta akan bertambah terus bunganya 2 (dua) persen untuk setiap bulan, sampai Para Penggugat dapat menguasai kembali tanah dan bangunan miliknya dengan baik dan aman, rumusan perhitungan tunggakan uang sewa Tergugat I dan Tergugat II atas persil Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10 Tuban, dengan berpedoman mendasarkan gejala moneter dan situasi perekonomian pada tahun-tahun berjalan, rumusan atas harga uang sewa didasarkan panduan panduan atas peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

Hal. 15 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

- Pasca peristiwa Gerakan 30 September 1965, inflasi mencapai pada tingkat yang tertinggi, setelah itu tidak lama lagi terjadi denominalisasi nilai uang Rp1.000,00 (seribu rupiah) menjadi Rp1,00 (satu) rupiah, setelah denominalisasi dalam beberapa bulan aja terjadi inflasi tinggi;
- Tahun 1964 (tgl 1 s/d tgl 5 1964) nilai tukar 1 US sama dengan Rp45,00 (empat puluh lima rupiah) (P-50);
- Tahun 1966 nilai mata uang rupiah, nilai tukar sama dengan Rp85,00 (delapan puluh lima rupiah);
- Tahun 1967 nilai tukar 1 US sama dengan Rp235,00 (dua ratus tiga puluh lima rupiah);
- Tahun 1968 nilai tukar 1 US sama dengan Rp326,00 (tiga ratus dua puluh enam rupiah);
- Tahun 1970 nilai tukar 1 US sama dengan Rp378,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);
- Tahun 1971 nilai tukar 1 US sama dengan Rp415,00 (empat ratus lima belas rupiah);
- Tahun 1978 nilai tukar 1 US sama dengan Rp625,00 (enam ratus dua puluh lima rupiah);
- Tahun 1983 nilai tukar 1 US sama dengan Rp970,00 (sembilan ratus tujuh puluh rupiah);
- Tahun 1986 nilai tukar pada tanggal 12 September 1986 1 US sama dengan Rp1.644,00 (seribu enam ratus empat puluh empat rupiah);
- Dan selanjutnya moneter Republik Indonesia nilai tukar uang rupiah terhadap US dan lain-lain mata uang asing menganut sistem mengambang;
- Tahun 2004 nilai tukar 1 US sama dengan Rp8474,00 (delapan ribu empat ratus tujuh puluh empat rupiah) (vide bukti P-50);
- Tahun 2013 bulan Juli nilai tukar 1 US sama dengan Rp10.980,00 (sepuluh ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah);
- Tahun 2014 (bulan akhir Juli) nilai tukar 1 US sama dengan Rp10.600,00 (sepuluh ribu enam ratus rupiah);
- Uang sewa tahun 1964 Rp750,00 (tujuh ratus lima puluh rupiah) per bulannya; (Vide bukti P-13);

26. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, bersama ini kami memberikan perincian perhitungan atas penunggakan uang sewa Tergugat I dan Tergugat II terhitung 1 Januari 1966 sampai dengan gugatan didaftarkan ke kantor Panitera Pengadilan Negeri Tuban, adalah sebagai berikut:

Hal. 16 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang sewa tahun 1966 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}86.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}1.032.000,00$ (satu juta tiga puluh dua ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1967 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}230.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}2.760.000,00$ (dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1968 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}300.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}3.600.000,00$ (tiga juta enam ratus ribu rupiah);

Uang sewa Tahun 1969 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}360.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}4.320.000,00$ (empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1970 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}400.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}4.800.000,00$ (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1971 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}400.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}4.800.000,00$ (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1972 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}450.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}5.400.000,00$ (lima juta empat ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1973 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}450.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}5.400.000,00$ (lima juta empat ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1974 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}500.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}6.000.000,00$ (enam juta rupiah);

Uang sewa tahun 1975 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}500.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}6.000.000,00$ (enam juta rupiah);

Uang sewa tahun 1976 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}550.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}6.600.000,00$ (enam juta enam ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1977 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}550.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}6.600.000,00$ (enam juta enam ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1978 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}650.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}7.800.000,00$ (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1979 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}750.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}9.000.000,00$ (sembilan juta rupiah);

Hal. 17 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

Uang sewa tahun 1980 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}800.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}9.600.000,00$ (sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1981 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}800.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}9.600.000,00$ (sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1982 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}880.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}10.560.000,00$ (sepuluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1983 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}1.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}12.000.000,00$ (dua belas juta rupiah);

Uang sewa tahun 1984 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}1.200.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}14.400.000,00$ (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1985 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}1.500.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}18.000.000,00$ (delapan belas juta rupiah);

Uang sewa tahun 1986 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}3.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}36.000.000,00$ (tiga puluh enam juta rupiah);

Uang sewa tahun 1987 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}4.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}48.000.000,00$ (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Uang sewa tahun 1988 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}5.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}60.000.000,00$ (enam puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1989 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}6.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}72.000.000,00$ (tujuh puluh dua juta rupiah);

Uang sewa tahun 1990 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}8.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}96.000.000,00$ (sembilan puluh enam juta rupiah);

Uang sewa tahun 1991 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}10.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}120.000.000,00$ (seratus dua puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1992 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}12.500.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}150.000.000,00$ (seratus lima puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1993 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}15.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}180.000.000,00$ (seratus delapan puluh juta rupiah);

Hal. 18 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

Uang sewa tahun 1994 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}17.500.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}210.000.000,00$ (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1995 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}20.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}240.000.000,00$ (dua seratus empat puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1996 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}22.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}264.000.000,00$ (dua seratus enam puluh empat juta rupiah);

Uang sewa tahun 1997 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}25.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}300.000.000,00$ (tiga ratus juta rupiah);

Uang sewa tahun 1998 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}30.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}360.000.000,00$ (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 1999 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}30.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}360.000.000,00$ (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2000 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}35.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}420.000.000,00$ (empat ratus dua puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2001 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}40.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}480.000.000,00$ (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2002 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}40.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}480.000.000,00$ (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2003 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}45.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}540.000.000,00$ (lima ratus empat puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2004 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}50.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}600.000.000,00$ (enam ratus juta rupiah);

Uang sewa tahun 2005 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}50.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}600.000.000,00$ (enam ratus juta rupiah);

Uang sewa tahun 2006 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah
 $\text{Rp}55.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}660.000.000,00$ (enam ratus enam puluh juta rupiah);

Hal. 19 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

Uang sewa tahun 2007 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp60.000.000,00 X 12 bulan = Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2008 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp65.000.000,00 X 12 bulan = Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2009 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp70.000.000,00 X 12 bulan = Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2010 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp75.000.000, X 12 bulan = Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Uang sewa tahun 2011 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp90.000.000,00 X 12 bulan = Rp1.080.000.000,00 (satu milyar delapan puluh juta rupiah);

Uang sewa tahun 2012 Januari s/d Desember tiap bulan uang sewanya adalah Rp100.000.000,00 X 12 bulan = Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Uang sewa tahun 2013 Januari s/d tanggal 30 Juni 2013 tiap bulan uang sewanya adalah Rp125.000.000,00 X 6 bulan, 2 hari, dibulatkan 6 bulan = Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Total seluruh tunggakan uang sewa yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp12.214.272.000,00 (dua belas miliar dua ratus empat belas juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Dan akan bertambah terus bunganya 1 (satu) persen untuk setiap bulan, sampai Para Penggugat dapat menguasai kembali tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang diduduki oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai saat sekarang;

27. Bahwa Penggugat I yang telah mengabdikan dan berjasa pada nusa dan bangsa dalam kesatuan TNI AD, sebagaimana isi dalam Surat Keputusan Nomor Skep/27243/VIII - VII/83, tanggal 28 Juli 1983, tentang Pemberian Pensiun/Tunjangan Bersifat Pensiun, yang mengharapakan satu satunya harta warisannya dapat menunjang hari tuanya, akan tetapi Tergugat I bersikap arogan dan tidak manusiawi tega menambah penderitaan bagi kehidupan sehari-hari bagi Penggugat I yang sudah lanjut usia, bahkan membuat skenario dan merencanakan dengan memasukkan tanah dan bangunan milik Para

Hal. 20 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



Penggugat yang disewa sebagai asset Tergugat I tanpa dilandasi sesuatu hak menurut hukum, secara sewenang-wenang atas kekuasaan yang dimiliki akan merampas harta milik Para Peggugat (vide bukti P-24 s/d P-26); (P-49);

28. Surat Tergugat I tanggal 31 Mei 2002 Nomor 180/392/414.012/2002 yang ditujukan kepada Kuasa Para Peggugat saudara drg. Santoso Darmadi Jl. Nusa Kambangan Nomor 40 Malang, perihal: ganti rugi bangunan SLTP 6 Tuban di atas tanah Negara Hak Guna Bangunan Nomor 7, yang pada intinya menyetujui memberi ganti rugi kepada Para Peggugat, akan tetapi tidak diselesaikan, dengan prinsip musyawarah/mufakat dan dengan memperhatikan Nilai Jual objek Pajak Tanah dan Bangunan serta harga nyata, dan atau melakukan penyelesaian secara kekeluargaan oleh Tergugat I dengan bekas pemegang hak, namun Tergugat I menunjukkan kekuasaannya dengan semauanya sendiri mematok uang ganti rugi Rp36.214.310.35,00 (tiga puluh enam juta dua ratus empat belas ribu tiga ratus sepuluh rupiah tiga puluh lima sen), dan disertai ancaman dengan kalimat-kalimat yang terbaca memberi jawaban paling lambat 7 Juli 2002 dan apabila saudara tidak segera memberikan jawaban sebelum tanggal tersebut di atas maka proses pensertifikatan tanah dan bangunan-bangunan SUP Negeri 6 Tuban akan kami laksanakan. Surat tersebut sudah merupakan bentuk pengakuannya Tergugat I sendiri, sebagai penyewa atas tanah dan bangunan SLTP Negeri 6 Tuban; (P-50);

29. Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V selaku atasan langsung Tergugat I, tidak rela dan tega menjatuhkan sanksi administratif sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, terhadap perbuatan melawan hukum dan pengabaian kewajiban hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang dapat mengakibatkan:

1. Jatuh dan rusaknya wibawa Pemerintah Republik Indonesia dalam upaya-upaya penegakan hukum yang sedang gencar dilaksanakan;
2. Pembiaran terhadap pelanggaran berat asas-asas umum Pemerintahan yang baik;
3. Terhambatnya keberhasilan program reformasi birokrasi dan penegakan supremasi hukum yang menjadi agenda sangat penting bagi Pemerintah Republik Indonesia untuk memberi keadilan dan kepastian hukum kepada rakyat dalam menuju pemerintahan yang bersih dan berwibawa yang dapat mengayomi dan mensejahterakan rakyat;
4. Perbuatan Tergugat I melawan hukum dan pengabaian kewajiban hukum sebagai tragedi buruk bagi pemerintah RI, yang telah menjatuhkan figur

Hal. 21 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, mencedari supremasi hukum, merusak nilai Undang Undang Dasar Tahun 1945 dan melukai rasa keadilan serta dapat dijadikan contoh bagi penyelenggaraan daerah yang lain, sehingga bisa mempengaruhi dan menghancurkan haluan garis kebijakan Pemerintah Republik Indonesia dalam program reformasi birokrasi dan penegakan supremasi hukum;

Maka berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memerintahkan kepada Tergugat IV dan Tergugat V untuk menjatuhkan sanksi administratif kepada Tergugat I sesuai ketentuan yang berlaku dan menyatakan bahwa keputusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet* dan upaya hukum lain;

30. Bahwa putusan perkara ini, kalau tidak disertai upaya paksa dengan meletakkan sita jaminan, maka tuntutan ganti rugi tidak akan ditaati untuk dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebaliknya jika dimohonkan sita jaminan oleh Para Penggugat juga tidak akan dikabulkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengingat hal mana bertentangan dengan Pasal 50, Undang Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, kami kutip sebagai berikut: (P-51);

Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- Uang atau surat berharga milik Negara/Daerah baik yang berada pada Instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada Negara/Daerah;
- Barang bergerak milik Negara/Daerah baik yang berada pada Instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- Barang tidak bergerak dan hak kebendaraan lainnya milik Negara/Daerah;
- Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh Negara/Daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas Pemerintah;

Akan tetapi pembuat Pasal 50 UURI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah alpa tidak mempertimbangkan dan memperdulikan akibatnya yang dapat menimbulkan gejolak ketidakadilan dan ketidakpastian hukum yang mencederai supremasi hukum dan menjatuhkan nilai Undang Undang Dasar Tahun 1945 dan mengaburkan kepastian hukum yang telah melukai rasa keadilan dengan membedakan kedudukan antara publik dengan Negara/Daerah yang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu:

Hal. 22 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

Pasal 27 ayat (1) : Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya;

Pasal 28 D ayat (1): Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum;

Pasal 28 I ayat (2): Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu; (P-52);

Walaupun Pengadilan Negeri Tuban tidak mempunyai kewenangan untuk menguji materi Undang Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 D ayat (1) serta Pasal 28 I ayat (2) terhadap Pasal 50, Undang Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, namun secara kasat mata dapat dilihat dan disimpulkan bahwa Pasal 50, Undang Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah menimbulkan kedudukan di mata hukum yang tidak sama antara publik dengan Negara/Daerah yang jelas telah merugikan hak dan kewenangan konstitusi publik serta terjadi distriminasi yang mengaburkan semua kaidah Hukum dan perundang-undangan Republik Indonesia dengan mencederai supermasi hukum dan menimbulkan gejala ketidakpastian hukum dan rasa ketidakadilan bagi publik;

Pada umumnya Pasal 50 Undang Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dijadikan tempat berlindung oleh para penyelenggara Negara/Daerah untuk menghindari tuntutan uang ganti rugi yang diajukan oleh para pencari keadilan. Bahwa untuk mendukung keadilan dan memperkuat kepastian hukum serta menjunjung tinggi Undang Undang Dasar Tahun 1945, guna menjamin tuntutan ganti rugi dapat ditaati untuk dilaksanakan oleh Negara/Daerah, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan kewenangan dan tugas sebagai pelaku utama fungsi pengadilan, yang mempunyai integritas tinggi dan kepribadian yang tak tercela, adil dan negarawan menguasai konstitusi dan ketatanegaraan, dituntut tanggung jawab yang tinggi, sehingga putusan pengadilan yang diucapkan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menunjukkan kewajiban menegakkan hukum, kebenaran dan keadilan itu wajib dipertanggung-jawabkan secara horizontal kepada semua manusia, dan secara vertikal dipertanggung-jawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa;

Hal. 23 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

31. Dalam mata hukum tidak membedakan ras, suku, golongan, agama dan kedudukan seseorang, bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan wajib menjunjung hukum dan pemerintah itu dengan tidak ada kecualinya, oleh karenanya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar tidak terpengaruh manuver politik dari parpol-parpol yang sedang berkuasa dan akan memberi putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut semua bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, dalam kondisi tanah dan bangunan disewa pada tanggal 1 April 1955;
4. Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, adalah berdasarkan Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 22 Januari 1955 Nomor 1/2/Pem./55;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menyewa tanah dan bangunan milik Para Penggugat, di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, tidak mau membayar uang sewanya dan tetap bersikukuh menguasai tanah dan bangunan tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menjatuhkan figur hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I beserta jajarannya dan Tergugat III memasukkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang disewa oleh Tergugat I sebagai asset Pemerintah Kabupaten Tuban dengan sewenang-wenang tanpa ada landasan hukum, merupakan perbuatan perampasan harta milik Para Penggugat yang telah mencederai supremasi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta setiap orang yang mendapatkan hak dari mereka untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang

Hal. 24 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

8. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak meminta ijin dan persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik yang sah, dengan mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mencederai supermasi hukum dan melukai rasa keadilan serta merugikan hak dan kewenangan konstitusi Para Penggugat ;
9. Memerintahkan dan mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera membongkar sendiri semua bangunan-bangunan yang dibangun tanpa meminta ijin dan persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik yang sah, di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II paling lambat 14 (empat belas) hari sudah harus selesai membongkar sendiri bangunan-bangunan yang didirikan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, bilamana melebihi 14 (empat belas) hari, maka Para Penggugat dapat meminta bantuan penegak hukum atau pihak lain untuk melakukan pembongkaran, dan Para Penggugat tanpa harus diwajibkan untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II;
11. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo tanggal 11 September 1980 jo. tanggal 19 Mei 2008 atas nama Para Penggugat, terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kacamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang mempunyai prioritas pertama untuk diberi sesuatu hak di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, sesuai Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, dan

Hal. 25 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



menyatakan keputusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet* dan upaya hukum lain;

12. Menyatakan bilamana Terugat III tidak melaksanakan isi putusan diktun Nomor 11, maka setiap keterlambatan 1 (satu) hari diwajibkan memberi ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan bertambah terus bunga 1% untuk setiap hari keterlambatan membayar;
 13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar tunggakan uang sewa, dihitung mulai 1 Januari 1966 sampai gugatan didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban sebesar Rp12.214.272.000,00 (dua belas miliar dua ratus empat belas juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dan akan bertambah terus bunganya 2 (dua) persen untuk setiap bulan, sampai Para Penggugat dapat menguasai kembali tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur;
 14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Para Penggugat uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per-hari untuk setiap hari mereka tetap alpa menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, kepada Para Penggugat, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 15. Memerintahkan Tergugat IV dan Tergugat V untuk menjatuhkan sanksi administratif sesuai peraturan dan ketentuan undang-undang yang berlaku, atas perbuatan melawan hukum dan pengabaian kewajiban hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah menjatuhkan figur Pemerintah Republik Indonesia di mata dunia internasional, dan menyatakan keputusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet* dan upaya hukum lain;
 16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Terugat III secara tanggung renteng untuk memikul biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau, putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV, V mengajukan Eksepsi Dan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa, yang dijadikan objek gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV dalam perkara Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn adalah perbuatan



melawan hukum karena Tergugat IV dianggap tidak melakukan kewajiban hukumnya menjatuhkan sanksi administratif terhadap Tergugat I;

2. Bahwa, gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena:
 - a. Dalam uraian dalil-dalil posita gugatannya Para Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat IV yang nota bene dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan/atau tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat IV yang menyebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
 - b. Dalam uraian dalil-dalil posita gugatannya Para Penggugat juga tidak ditemukan adanya hubungan hukum atau perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV dan/atau tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV berkaitan dengan objek gugatan dalam perkara *a quo* yang selanjutnya dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV;
3. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan yang demikian selain tidak mendasar juga tidak memenuhi syarat formal untuk dilanjutkan sampai dengan pemeriksaan pokok perkara, dan cukup alasan pula untuk dinyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Eksepsi Tergugat V:

1. Gugatan *Error In Subjecto*:
 - 1.a. Bahwa setelah Tergugat V mempelajari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dalam jawaban ini perlu Tergugat V jelaskan bahwa gugatan Penggugat *Error in Subjecto* (kesalahan menempatkan pihak dalam perkara *a quo*) dengan alasan hukum bahwa mengingat permasalahan hukum yang terjadi adalah sengketa hak antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai bidang tanah tanpa membayar sewa kepada Para Penggugat. Selanjutnya Tergugat I justru menyatakan tanah objek sengketa merupakan tanah Negara yang menjadi asset Negara. *In facto* Para Penggugat tidak menyinggung sama sekali perbuatan atau tindakan Tergugat V dalam gugatannya dan kaitan Tergugat V dengan Para Penggugat secara langsung dalam perkara *a quo*, sehingga sangatlah tidak tepat bila memasukan Tergugat V sebagai pihak yang pantas untuk digugat dalam perkara *a quo*. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat V mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa

Hal. 27 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

1.b. Bahwa Perlu Tergugat V jelaskan dalam jawaban ini dimana secara hukum Tergugat V tidak tepat untuk dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat di dalam adagium hukum jika Penggugat merasa dirugikan kepentingan perdatanya maka Para Penggugat berhak untuk menggugat Tergugat V., tapi dalam perkara *a quo* belum ada perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

1.c. Berdasarkan argumentasi tersebut di atas maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libelum*):

2.a. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

2.b. Bahwa setelah Tergugat V membaca dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan kabur/keliru karena Para Penggugat mendalilkan dalam fundamentum petendinya peristiwa perdata yang terjadi berupa runutan proses kepemilikan tanah (pengalihan hak) dari pewaris Para Penggugat kepada Para Penggugat selaku ahli waris objek sengketa *a quo*. Sebagaimana awal mulanya dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat I dengan dasar penyewaan dari pewaris Para Penggugat kepada Tergugat I yang diperuntukkan sebagai Sekolah Teknik Pertama Tuban sekarang sekolah SLTP 6 Tuban. Dimana Para Penggugat mempermasalahkan pembayaran sewa yang tidak dilakukan oleh Tergugat I., sampai dengan perselisihan terhadap hak penguasaan antara Para Penggugat dengan Tergugat I Dan tidak menjelaskan secara ekplisit perbuatan Tergugat V yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum atau adanya perbuatan Tergugat V yang mengakibatkan satu akibat hukum. Sedangkan dalam petitumnya angka lima belas Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat V memberikan sanksi administratif kepada Tergugat I dan bukan penghukuman atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatannya;

2.c. Hal ini membuktikan bahwa Para Penggugat tidak mengerti substansi penyusunan gugatan dan kapan seseorang atau suatu badan hukum atau

Hal. 28 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



lembaga dapat diposisikan sebagai Tergugat karena melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu dapat dinyatakan Para Penggugat tidak teliti dalam mendalilkan antara *fundamentum petendi* dengan hal mana yang menjadi tuntutan dalam gugatan *a quo*. Dari uraian tersebut di atas tersirat bahwa antara *fundamentum petendi* dengan petitum tidak sinkron atau dengan kata lain, tidak mempunyai hubungan peristiwa satu sama lain;

- 2.d. Dengan demikian sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa tanah dan gedung SLTP Negeri 6 pertama kali dipakai oleh Inspeksi Sekolah Teknik Pertama (STP) atau Sekolah Teknik (ST) Daerah IV Jawa Timur, guna kepentingan Sekolah Teknik Pertama Tuban tanggal 1 April 1955, dengan uang sewa yang ditetapkan oleh Bupati Tuban sebesar 150,- (seratus lima puluh rupiah) dan uang sewa tersebut menjadi beban dari Kantor Inspeksi STP/ST, Daerah IV Jawa Timur, di Surabaya dan pada tahun 1922 diintegrasikan menjadi SLTP Negeri 6 Tuban;
3. Bahwa berdasarkan surat Menteri Keuangan RI Nomor S.394/MK.03/1989, tanggal 12 April 1989, perihal gedung dan tanah bekas sekolah asing/Cina, dengan petunjuk penyelesaiannya agar berkordinasi dengan yim peneliti dan penyelesaian masalah gedung-gedung dan tanah-tanah bekas sekolah asing/Cina, sebagaimana tertera dalam lampiran Surat Menteri Keuangan RI bahwa tanah dan bangunan S.T.P/S.T (sekarang SLTP Negeri 6 Tuban) di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 Tuban, dimantapkan status hukumnya sebagai milik Negara oleh dan atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan;
4. Bahwa pengelolaan SLTP Negeri 6 Tuban baik menyangkut Personil, Peralatan, Pembiayaan dan Dokumen semula adalah menjadi kewenangan Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Provinsi Jawa Timur, bukan menjadi kewenangan Penggugat Rekonvensi. Namun dengan adanya era otonomi daerah, pada Tahun 2001 dengan mendasarkan pada Berita Acara Serah Terima Satuan Kerja, Personil, Peralatan dan Dokumen/Arsip Instansi Vertikal Dari Departemen/LPND Yang Dialihkan Kepada Provinsi Jawa Timur Nomor 10/3/TIM.KEPPRES.157/2001 dan juga Dokumen Berita Acara serah terima

Hal. 29 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



P3D (personil, peralatan, pembiayaan dan dokumen) dari Pemerintah Provinsi Jawa Timur kepada Penggugat Rekonvensi, Nomor 118/2641/021/2001, tanggal 21 Maret 2001, maka secara otomatis pengelolaan SLTP Negeri 6 Tuban beralih menjadi kewenangan Penggugat Rekonvensi. Pemerintah Propinsi Jawa Timur telah menyerahkan P3D SLTP Negeri 6 Tuban kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan munculnya permasalahan ini, Penggugat Rekonvensi telah menanggung semua permasalahan ini dan sudah seharusnya juga menjadi tanggung jawab Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Pusat;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara memberi ganti rugi atas bangunan yang ada di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan perhitungan standart harga pada tahun 2002 setelah dikurangi biaya penyusutan selama 37 tahun yaitu mulai tahun 1965 sampai dengan tahun 2002, yang semestinya menurut perhitungan adalah telah habis ganti rugi karena sudah lebih dari 100% atau dengan perhitungan $(37 \text{ tahun} \times 5 \% = 185\%)$. Sedangkan untuk perhitungan penyusutan bangunan gedung sebesar 5% per tahun dengan minimum nilai sisa (Salvage value) sebesar 20% sehingga ditemukan angka sebesar Rp 36.214.310,35 (tiga puluh enam juta dua ratus empat belas ribu tiga ratus sepuluh tiga puluh lima sen). Namun bekas pemegang hak/Para Penggugat Konvensi menolaknya, sehingga dengan penolakan tersebut semakin menguatkan bahwa yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya, sedangkan permintaan penghitungan harga dengan berdasarkan mekanisme Keppres Nomor 55 Tahun 1993 adalah Tim Teknis Pembebasan Tanah Hak Milik Untuk Kepentingan Umum, sedangkan dalam perkara *a quo* jelas merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagai objek Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979. Oleh karenanya mekanisme penghitungan ganti rugi bukan berdasarkan Keppres Nomor 55 tahun 1993, melainkan berdasarkan pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;
6. Bahwa sampai sekarang Penggugat Rekonvensi masih mempertahankan keberadaan SLTP Negeri 6 Tuban atas kehendak dan ketentuan peraturan undang-undang dan dengan berdasarkan bukti-bukti yang lain, yaitu:
 - a. Tahun 1992 STP/S.T diintegrasikan menjadi SLTP Negari 6, dalam perkembangan bangunannya sudah tidak layak huni lagi karena termakan usia sehingga untuk dapat tetap digunakan dengan aman untuk penyelenggaraan pendidikan, maka Pemerintah Cq. Depatemen P dan K

Hal. 30 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pemugaraan dan bangunan tambahan untuk perlengkapan penyelenggaraan pendidikan yang didanai oleh APBN, APBD, Dana Bank Dunia maupun dari dana swadaya masyarakat dan telah menyerap dana sebesar Rp900.504.000,00 (sembilan ratus juta lima ratus empat ribu rupiah) dengan jumlah murid saat ini mencapai: 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) orang (bukti T.I dan T.II-16);

b. Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo atas konversi Eigendom Verponding Nomor 139 dengan Surat Ukur Nomor 56, tanggal 17 Februari 1915 atas nama pemilik yang masih berstatus WNA/Cina, dan peralihan hak kepada ahli waris adalah cacat hukum karena:

- 1). Bahwa setelah pendaftaran tanah *Eigendom Verponding* Nomor 139 tersebut dibiarkan terlantar dan tidak pernah dikuasai lagi oleh pemiliknya, namun dikuasai oleh pemerintah pendudukan Jepang tahun 1942, kemudian ditempati/digunakan Markas Tentara RI Cq Badan Rekonstruksi Nasional (BRN) Jawa Timur dan selanjutnya digunakan untuk sekolah S.T.P/S.T sejak tanggal 1 April 1955 atau selama hampir 37 tahun sampai dengan 1992 sebelum diintegrasikan menjadi SLTP Negeri 6 Tuban;
- 2). Pendaftaran tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 139 tersebut tertanggal 28 November 1962 berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, atas nama Liem Swie Tjoan dan Liem Swie Hoo padahal keduanya masih berstatus WNA/Cina dan pada saat pendaftaran tanah keduanya telah meninggal dunia, Liem Swie Tjoan meninggal tanggal 5 November 1921 dan Liem Swie Hoo yang meninggal tanggal 6 Mei 1945, dan keduanya meninggal masih berstatus kewarganegaraan asing (Cina) berdasarkan Pasal 131 I.S, karena pada waktu itu Indonesia belum merdeka;
- 3) Bahwa sejak meninggalnya Liem Swie Tjoan sampai berlakunya Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 atau selama 36 tahun dan sejak meninggalnya Liem Swie Hoo sampai berlakunya Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 atau selama 15 tahun, *Eigendom Verponding* Nomor 139 tidak pernah didaftarkan kembali ;
- 4) Bahwa baru pada tanggal 28 November 1962 tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 139 didaftarkan kembali menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo atas nama Liem Swie Tjoan ½

Hal. 31 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



bagian dan Liem Swie Hoo $\frac{1}{2}$ bagian, sebagaimana diketahui berdasarkan keterangan hak mewaris dari Mr. Sugijanto dan Notaris Sie Khwan Ho, bahwa keduanya telah meninggal 41 tahun dan 17 tahun sebelum pada saat dilakukan pendaftaran ulang tersebut;

5) Bahwa Liem Swie Tjoan dan Liem Swie Hoo meninggal dalam status kewarganegaraan asing (Cina) namun pendaftaran Hak Guna Bangunan (HGB) masih atas nama Liem Swie Tjoan dan Liem Swie Hoo;

6) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) jo. Pasal 40 huruf g Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tersebut hapus karena hukum. Karena sesuai ketentuan sudah seharusnya dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun tanah tersebut harus dilepaskan atau dialihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Namun sampai dengan tanggal 28 November 1962 tanah tersebut tidak pernah dilepaskan atau dialihkan haknya kepada pihak lain yang berhak/memenuhi syarat, maka tanah tersebut hapus karena hukum sehingga sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian menurut hukum;

7) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terdapat cacat hukum atas penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendangharjo atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 139 dan peralihan hak ahli waris Liem Swie Tjoan yaitu Tjio Tjong Tjoe Nio ahli waris Liem Swie Hoo yaitu Ong Kiong Nio, Liem Sik Gwan dan Liem Sik Kian. Sehingga hal ini sudah seharusnya mengandung konsekuensi yuridis bahwa segala hal yang menyangkut administrasi perubahan hak oleh pihak Badan Pertanahan Nasional haruslah dianggap tidak pernah ada;

(Nitiag /batal demi hukum);

7. Bahwa demikian juga sesuai dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan konversi Pasal 1 ayat (3), bahwa secara jelas dan nyata objek sengketa berasal dari konversi hak barat (Cina), maka sesuai dengan ketentuan dan apa yang tertera di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendangharjo bahwa hak tersebut telah berakhir pada Tanggal 23 September 1980 karena mempunyai masa berlaku 20 (dua puluh) tahun sejak adanya Undang-Undang Pokok Agraria dan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Koneversi Hak-Hak Barat. Dan secara jelas dan nyata bahwa kepada bekas pemegang Hak Guna

Hal. 32 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan tidak pernah diberikan hak baru atau perpanjangan Hak Guna Bangunan sampai dengan saat ini yaitu tahun 2013. Sehingga tanah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

8. Bahwa hal tersebut di atas juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, (Pembuktian Hak Baru) Pasal 23, yang berbunyi sebagai berikut:

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;

9. Bahwa sedangkan tentang Pendaftaran Tanah (Pembuktian Hak Lama) Pasal 24, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, berbunyi sebagai berikut:

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya;
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan

Hal. 33 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

10. Bahwa pada tanggal 4 September 1980 Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan namun terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut ditolak sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban tanggal 4 November 1989, Nomor 550.351.8-2918. Demikian juga berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban tanggal 4 November 1999, Nomor 550.351.8-2918, bahwa pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Para Tergugat Rekonvensi ditolak dan selanjutnya diberikan Hak Pakai atas nama Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan dengan alasan bahwa tanah/bangunan termasuk objek sekolah asing (Cina);

11. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor 0259/0/1994, tanggal 5 Oktober 1994 Tentang Alih Fungsi Sekolah Tehnik Negeri dan Sekolah Kesejahteraan Keluarga Pertama Negeri Menjadi Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama Negeri ST Negeri 1 Tuban berubah menjadi SLTP Negeri 6 Tuban dan meneruskan menggunakan bangunan dan tanah. Dengan adanya penambahan-penambahan baik ruang kelas, ruang perpustakaan, kantor, mushola dan gedung koperasi dengan dana baik dari APBN, bantuan luar negeri dan swadaya orang tua murid SLTP Negeri 6 Tuban termasuk didalamnya bangunan-bangunan yang berasal dari dana APBD Penggugat Rekonvensi;

12. Bahwa oleh kerennanya sesuai peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Pasal 5 huruf b, bahwa "pemberian hak pakai atas tanah non pertanian (tanah yang dikuasai langsung oleh Negara) yang luasnya tidak lebih: 2000 m² adalah kewenangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, sedangkan Pasal 10 huruf b, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang memberi keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian (tanah yang dikuasai langsung oleh negara) yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan yang dimaksud tanah negara menurut Pasal 1 angka 2 adalah tanah yang dikuasai Negara sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 49 huruf c bahwa Hak Pakai dapat diberikan kepada instansi pemerintah untuk jangka waktu selama di pergunakan”;

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

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan balasan/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
2. Menyatakan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo dengan Surat Ukur Nomor 56 tanggal 17 Februari 1915 konversi atas Eigendom Verponding Nomor 139, tanggal 3 Maret 1915, atas nama Liem Swie Tjoan $\frac{1}{2}$ bagian dan Liem Swie Hoo $\frac{1}{2}$ bagian yang telah berakhir tanggal 23 September 1980, sebagai objek Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi dahulu Para Penggugat Konvensi tidak berhak atas bidang tanah dalam Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo dikarenakan sejak per tanggal 24 September 1980 sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I Dalam Konvensi adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan Hak Pakai atas objek sengketa dalam Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang selanjutnya diperuntukkan untuk kepentingan umum yaitu untuk Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban;
5. Memerintahkan kepada Terugat III Dalam Konvensi yaitu Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tuban untuk mengabulkan permohonan Penggugat Rekonvensi menerbitkan Hak Pakai atas objek tanah yang dikuasai oleh Negara yang sudah digunakan untuk kepentingan umum SLTP Negeri 6 Tuban;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi atau *verzet*;
7. Menghukum Para Penggugat Konvensi atau Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau, memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tuban telah memberikan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn., tanggal 29 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 35 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi, untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi (Penggugat I Konvensi, Penggugat II. Konvensi, Penggugat III. Konvensi, Penggugat IV. Konvensi, Penggugat V. Konvensi dan Penggugat VI. Konvensi), untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo, Surat Ukur tanggal 17-2-1915 Nomor 56, luas 7320 m², penunjukan: bekas *Eigendom Vervonding* Nomor 139 Surat Hak Tanah tanggal 3 Maret 1915 Nomor 45, lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir 23-9-1980, telah berakhir tanggal 23 September 1980, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi, Tergugat IV Rekonvensi, Tergugat V Rekonvensi dan Tergugat VI Rekonvensi) tidak berhak lagi atas bidang tanah sebagaimana dimaksud oleh bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo, dikarenakan sejak tanggal 24 September 1980 bidang tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
4. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan Hak Pakai atas bidang tanah sebagaimana dimaksud oleh bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo, bidang tanah tersebut selanjutnya diperuntukkan untuk kepentingan umum yaitu untuk Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban;
5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban untuk mengabulkan permohonan Penggugat I Rekonvensi dan selanjutnya menerbitkan Hak Pakai atas bidang tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang dikuasai oleh Negara yang sudah digunakan untuk kepentingan umum yaitu digunakan oleh Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban;
6. Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II. Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Hal. 36 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi (Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi, Penggugat IV Konvensi, Penggugat V Konvensi dan Penggugat VI Konvensi)/Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi, Tergugat IV Rekonvensi, Tergugat V Rekonvensi dan Tergugat VI. Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp1.806.000,00 (satu juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn, tanggal 29 April 2014 tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 419/PDT/2014/PT.SBY., tanggal 6 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat Konvensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 29 April 2014 Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah ahliwaris pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) Nomor 7/Desa Sendanghardjo berikut semua bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, adalah berdasarkan Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 22 Januari 1955 Nomor I/2/Pem./55;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menyewa tanah dan bangunan milik Para Penggugat, di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110

Hal. 37 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, tidak mau membayar uang sewanya dan tetap bersikukuh menguasai tanah dan bangunan tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak meminta ijin dan persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik yang sah, dengan mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta setiap orang yang mendapatkan hak dari mereka untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
7. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendanghardjo tanggal 11 September 1980 Jo. tanggal 19 Mei 2008 atas nama Para Penggugat, terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendanghardjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang mempunyai prioritas pertama untuk diberi sesuatu hak di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar tunggakan uang sewa dan bunga sejumlah Rp255.360.000,00 (Dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah), kepada para Penggugat;
9. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi, untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, IV/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 12 Desember 2014 dan 23 Desember 2014 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat II, IV/Para Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15

Hal. 38 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2015 dan tanggal 9 September 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Desember 2014 dan tanggal 30 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tuban, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Januari 2015 dan tanggal 9 Januari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 6 Januari 2015;
2. Tergugat III, IV pada tanggal 9 Januari 2015;
3. Tergugat V pada tanggal 3 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 13 Januari 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 15 Januari 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 9 Januari 2015;
4. Tergugat V pada tanggal 3 Februari 2015

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 20 Januari 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-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang mengadili perkara *a quo* pada Halaman 58 alinea 1, yang menyatakan: "Menimbang, bahwa dari surat bukti P-9 yang tidak dibantah keberadaannya dipersidangan tentang adanya Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 22 Januari 1955, Nomor 1/2/PPM/55 bahwa terhitung tanggal 1 April 1955, Tergugat I telah menyewa tanah dan bangunan sengketa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Sendangharjo, yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 110, Kelurahan Baturetno Tuban, pada tahun 1955 digunakan sebagai

Hal. 39 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



sarana pendidikan sekolah tehnik pertama, yang selanjutnya atas dasar bantuan Pemerintah dibangun, sekarang menjadi SLTP Negeri 6 Tuban”;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada Tingkat Banding dalam perkara *a quo* adalah keliru, sebab Majelis Hakim pada Tingkat Banding hanya mengambil sebagian/sepotong-sepotong dari suatu aturan hukum dan tidak mempertimbangkan peraturan hukum yang berikutnya. Sementara Pemohon Kasasi telah menguraikan secara lengkap dan cermat dan hal ini bersesuaian dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri (*Judex Facti*), pada Halaman 98 alinea 1, menjelaskan secara terperinci sebagai berikut:
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.P dan K Daerah Swatantra Tingkat I, Djawa Timur, Nomor 3/TU/UG/IVB/61, tertanggal 6 Maret 1961, (vide bukti surat tertanda P-11) dan Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.D dan K, Daerah Djawa Timur, No: A.474/TU/UC/IVB/64, Lamp.: 1-, tertanggal 7 April 1964 (vide bukti surat tertanda P-13) tersebut maka surat Turunan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Tuban, Nomor 1/2/Pem/55, tertanggal 22 Januari 1955 (vide bukti surat tertanda P-9) dinyatakan tidak berlaku lagi;
- Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.P dan K Daerah Swatantra Tingkat I, Djawa Timur, Nomor 3/TU/UG/IVB/61, tertanggal 6 Maret 1961 tersebut dalam pertimbangannya menyatakan, “dengan diserahkannya tugas sewa rumah/bangunan/tanah partikelir, yang dipergunakan oleh Pemerintah kepada Jawatan-jawatan negeri di Daerah, mulai tanggal 1 Januari 1958 harus dibatalkan dan penyewaan tersebut harus diatur kembali (diperbaharui) dengan surat keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian PP & K Daerah Swatantra Tk-I Jawa Timur” selanjutnya diputuskan dan mengesahkan pemakaian rumah/bangunan /tanah partikelir seperti tercantum dalam surat perjanjian sewa menyewa guna keperluan Sekolah/Kantor STN Jalan Raya Timur Nomor 10 Tuban, terhitung mulai tanggal (TMT) 1 Januari 1958 Persewaan ini dengan sewa Rp150,00 (seratus lima puluh rupiah) tiap bulan dibatalkan;
- Dalam hal ini terhadap Turunan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Tuban Nomor 1/2/Pem/55 tertanggal 22 Januari 1955 maka sejak adanya pengambil alihan dengan bukti (P-12 dan P-13) secara otomatis dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum

Hal. 40 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



mengikat, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak berdasar fakta hukum dan salah dalam penerapan hukum;

2. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang mengadili perkara *a quo* pada halaman 58 alinea 3 yang menyatakan: "...Sampai tanggal 17 Maret 1980 tetap meminta kepada para Tergugat tentang penyelesaian persoalan sewa sejak tahun 1965. Menertibkan bangunan yang dibangun tanpa ijin serta mempertimbangkan untuk membeli rumah dan tanah sengketa, para Tergugat tidak menanggapi hal ini ternyata dari kepala Sekolah Teknik Negeri Tuban...";

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) dalam perkara *a quo* adalah keliru. Sebab di dalam fakta persidangan tidak ada bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang di dengar keterangannya di bawah sumpah tidak satupun yang membuktikan bahwa pihak Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat sampai tanggal 17 Maret 1980 tetap meminta kepada Para Pemohon Kasasi semula Terbanding /Tergugat tentang penyelesaian persoalan sewa sejak tahun 1965. Yang terbukti di fakta persidangan adalah Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat baru mengajukan uang sewa pada tahun 2002, yaitu setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendangharjo. Demikian pula selama dalam pembangunan gedung SLTP Negeri 6 Tuban tidak pernah satupun teguran dari pihak manapun termasuk Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut adalah karena telah menjungkir balikan fakta hukum dengan mengabaikan bukti-bukti tertulis dan keterangan para saksi di persidangan serta tidak berlandaskan hukum (*Judex Juris*) dan tidak beralasan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat berkeberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang banyak mengabaikan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dan banyak mengabaikan alat bukti serta fakta yang dominan di persidangan. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi lebih banyak memberikan pertimbangan tentang permasalahan sewa-menyawanya dan tidak fokus untuk mencari kebenaran materiil mengenai status tanah yang disengketakan dan siapa pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa adalah keliru sekali dalam penerapan hukum dan lagi-lagi hanya mengambil sebagian/sepotong-sepotong dari suatu peraturan dan tidak

Hal. 41 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan secara utuh pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang telah mempertimbangkan pertimbangan sesuai dengan Halaman 59 alinea 1, yang menyebutkan: “Menimbang, bahwa terhitung mulai tanggal 11 September 1980 dengan mendasar pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2), para Penggugat telah mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7” (bukti P-19 s/d P-20);

Hal ini dapat kita lihat dengan jelas adanya kesalahan penerapan hukum dan hanya mengambil sebagian/sepotong-sepotong dari suatu Pasal dan tidak mencermati secara utuh yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*), bahwa memang benar sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding telah mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo, akan tetapi tidak serta merta dikabulkan hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 3 ayat (1) tersebut, yang menyebutkan:

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1 dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan ini”;

Dalam Pasal 3 ayat (1) tersebut jelas terlihat adanya kata-kata sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan ini;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, pada Pasal 12 ayat (1) menyebutkan: “Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan alasan sesuatu hak baru kepada pemegang haknya jika:

- a. Dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3 ;
- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai sendiri oleh pemegang hak-nya;
- c. Tidak seluruhnya dipergunakan untuk proyek-proyek kepentingan umum;
- d. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- e. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan /bekas pemilik bangunan;

Hal. 42 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



Selain itu merujuk pada Pasal 1 yang berbunyi: "Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini";

Maka sesungguhnya berdasarkan ketentuan tersebut tidak satu syarat pun yang terpenuhi kalau bekas pemegang hak memenuhi persyaratan untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), karena secara Riil yang menguasai dan yang menggunakan adalah SLTP Negeri 6 Tuban, bukan bekas pemegang hak. Selain itu secara keseluruhan tanah objek sengketa tersebut digunakan untuk menyelenggarakan kepentingan umum yaitu sebagai sarana untuk pendidikan;

5. Bahwa menurut hukum jelas sekali dalam hal ini Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding adalah subyek hukum yang tidak memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo. Dikarenakan tanah tersebut didaftarkan berdasarkan pada Ketentuan-Ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 28 November 1962, (vide bukti surat: P.1 dan T-III.2) yang seharusnya terjadinya peralihan paling lambat pada tanggal 28 November 1963, asal persil adalah konversi bekas Eigendom Verponding Nomor 139, surat-surat tanah 1915, atas nama pemegang hak Liem Swie Tjoan $\frac{1}{2}$ bagian dan Liem Swie Hoo $\frac{1}{2}$ bagian, yang keduanya adalah Warga Negara Asing (RRC/Cina), yang telah meninggal pada tahun 1921 dan tahun 1945. Demikian juga dengan pendaftaran tanah atas nama orang yang telah meninggal dunia adalah cacat hukum. Sebagaimana tertera di dalam *Verklaring Van Erfrecht*; Hal ini didasarkan pada Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 1 ayat (3), yang berbunyi : "Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat 1 dalam jangka waktu 20 tahun"; Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang berbunyi: "Yang dapat mempunyai hak guna

Hal. 43 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan ialah: a. Warganegara Indonesia; b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”;

Sedangkan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada orang yang memenuhi syarat. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”;

6. Bahwa menurut hukum berdasarkan ketentuan sebagaimana Pasal 36 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tersebut diatas, jelaslah bahwa tanah tersebut adalah menjadi Tanah Negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yaitu tanah bebas tidak ada pemiliknya dan belum ada pemegang hak baru atas tanah tersebut, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian menurut hukum. Dikarenakan sampai dalam jangka waktu 1 (satu) tahun yaitu sampai 28 November 1963 tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak pernah dilepaskan atau dialihkan haknya kepada pihak lain yang berhak atau memenuhi syarat;
7. Bahwa hal tersebut di atas juga bersesuaian dengan Keterangan Ahli Pakar Hukum dan Guru Besar Hukum Agraria dan Pertanahan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya (Prof. Emman, S.H, M.S), yang dengan tegas dan jelas menyebutkan berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan untuk pemberian hak baru atas tanah tersebut diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Jadi sesungguhnya apabila suatu bidang tanah berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir haknya dan belum diberikan hak baru maka bidang tanah tersebut menjadi tanah Negara. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Menguasai Negara Atas Tanah didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 2 (2) Undang-

Hal. 44 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Pokok Agraria, serta asas pada tingkatan tertinggi yaitu bumi, air, ruang angkasa adalah dikuasai oleh Negara;

8. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat juga berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dikarenakan *Judex Facti* adalah melanggar hukum yang berlaku, dalam pertimbangannya pada Halaman 60 alinea 1, yang menyatakan: "Menimbang, bahwa Tergugat III kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dalam jawaban atas gugatam Tergugat melalui suratnya tanggal 18 Maret 2004, Nomor 530.35.2895 yang ditujukan kepada Asisten Tata Praja Sekretaris Daerah Propinsi Jawa Timur yang tembusan suratnya ditembuskan kepada Tergugat I dan para Penggugat telah menyarankan bilamana bidang tanah tersebut masih tetap dipertahankan untuk kepentingan umum (SLTP Negeri 6 Tuban), maka Bupati Tuban agar menetapkan lokasi tersebut untuk kepentingan umum dan kepada bekas pemegang hak diberi ganti kerugian sesuai Keputusan Presiden Nomor 55 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 (ganti kerugian tanah dan bangunan, diselesaikan dengan prinsip musyawarah dan mufakat dengan memperhatikan NJOP tanah dan bangunan serta harga nyata";

Hal ini tidak beralasan hukum sebab sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tersebut telah berakhir 24 September 1980 selanjutnya tanah tersebut berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau disebut juga Tanah Negara. Akan tetapi secara *de facto* objek tanah tersebut sudah dipergunakan oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat untuk kepentingan umum yaitu untuk Sekolah Teknik Negeri Tuban sekarang menjadi SLTP Negeri 6 Tuban, selanjutnya sebagai pihak yang dikabulkan, sebagaimana Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Tuban Nomor 530.1-35-10-3276, tanggal 26 Oktober 1990, perihal Penerbitan Gambar Situasi (Surat Ukur) atas Permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara yang terletak di Desa Baturetno atas nama Departemen P & K Cq. Sekolah Tehnik Negeri Tuban sebagaimana Gambar Situasi (Surat Ukur) Nomor 79/PS/1990, tanggal 11 Juli 1990;

Maka sesungguhnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut sangat bertentangan dengan apa yang diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang tidak boleh ditafsirkan lain sehingga melemahkan peran Negara/Pemerintah dalam merumuskan suatu rencana untuk kepentingan umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa untuk keperluan Negara di daerah masing-masing

Hal. 45 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

9. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat juga berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dikarenakan *Judex Facti* adalah salah menerapkan hukum dan lagi-lagi hanya mengambil sebagian/sepotong-sepotong dari suatu peraturan hukum yang bersangkutan dan tidak mempertimbangkannya secara utuh, dalam pertimbangan hukumnya pada Halaman 60 alinea 2, yang menyebutkan: "Adanya Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Februari 2005 Nomor 530.35.1704 yang ditujukan kepada Tergugat I, perihal Pensertifikatan Tanah SLTP Negeri 6 Tuban, yang memberikan penjelasan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, bekas pemegang hak yaitu para Penggugat mempunyai prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak tanah dan bangunan milik Penggugat tidak termasuk Asset dalam penguasaan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI";

Sebab dalam Pasal 2 Keppres Nomor 32 Tahun 1979, menyebutkan: "Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum";

Hal ini terlihat jelas Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat bukan merupakan subjek hukum yang mempunyai prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak baru disebabkan karena sejak diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tertanggal 28 November 1962 sampai Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat mengajukan Permohonan Hak Baru yaitu pada tanggal 19 Mei 2008, yang kurang lebih selama 46 (empat puluh enam) tahun Para Termohon Kasasi sebagai bekas pemegang hak dalam bidang tanah tersebut tidak pernah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut dan para bekas pemegang hak juga menelantarkan/tidak menggunakan tanah tersebut. Selain itu berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Negeri/ *Judex Facti* terhadap objek sengketa didapatkan hasil pemeriksaan tanah tersebut sampai saat ini secara terus menerus dipergunakan untuk aktifitas proses belajar mengajar SLTP Negeri 6 Tuban;

Hal ini juga dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi di dalam fakta persidangan yaitu Saksi Suwignjo yang dibawah sumpah menyebutkan pernah menjadi siswa pada Sekolah Teknik Negeri Tuban tahun 1953 sampai dengan

Hal. 46 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



1956, Saksi Sudjito yang dibawah sumpah menyebutkan pernah menjadi guru pada Sekolah Teknik Negeri Tuban yang sekarang menjadi SLTP Negeri 6 Tuban pada tahun 2007 dan Saksi Sudjirah yang dibawah sumpah menyebutkan pernah menjadi staff Tata Usaha pada SLTP Negeri 6 Tuban sejak tahun 1964 sampai 2001. Bahwa ternyata berdasarkan keterangan para saksi di atas pada pokoknya menyatakan bidang tanah tersebut secara terus-menerus sampai dengan saat ini dimanfaatkan sebagai sarana pendidikan yaitu untuk tempat Sekolah Teknik Negeri Tuban yang selanjutnya menjadi Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban, berdasarkan Surat Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0259/0/1994 tentang Alih Fungsi Sekolah Teknik Negeri dan Sekolah Kesejahteraan Keluarga Pertama Negeri menjadi Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, tertanggal 3 Oktober 1994;

Selain itu apabila Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat mengusahakan, menguasai atau menggarap tanah tersebut tentunya Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang baik akan selalu memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT Pajak Bumi dan Bangunan). Namun dalam kenyataannya Para Termohon Kasasi tidak pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana keterangan dari Kepala Kelurahan Baturetno. (vide bukti surat tertanda T-I dan T-II);

10. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat juga berkeberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang salah menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan pada Halaman 61 alinea 2 dan 3, yang menyebutkan:

"Tergugat III dengan surat tertanggal 10 Maret 2008, Nomor 600.35.18.166 yang ditujukan pada Penggugat I dan Tergugat I untuk menghadiri penetapan batas bidang tanah dan acara pemeriksaan tanah yang dipimpin langsung oleh Staf Tergugat III dengan melibatkan para Penggugat dan Tergugat I setelah terbit SKPT dan Peta Bidang tanah Nomor 1884/2008 tanggal 14 Mei 2008; Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tanggal 19 Mei 2008 telah diproses dan diteruskan pada Tergugat III, akan tetapi tidak dikabulkan karena disertai pertimbangan yang bunyinya ditangguhkan pemberian keputusan haknya sampai ada penyelesaian dari para pihak"; Sebab dalam hal ini secara *de facto* objek tanah tersebut sudah dipergunakan untuk kepentingan umum/Sekolah Teknik Negeri Tuban, selanjutnya

Hal. 47 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan Para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang dikabulkan, sebagaimana Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Tuban Nomor 530.1-35-10-3276, tanggal 26 Oktober 1990, perihal Penerbitan Gambar Situasi (Surat Ukur) atas permohonan Hak Pakai atas tanah Negara yang terletak di Desa Baturetno atas nama Departemen P & K Cq. Sekolah Teknik Negeri Tuban sebagaimana Gambar Situasi (Surat Ukur) Nomor 79/PS/1990, tanggal 11 Juli 1990. Hal ini jauh sebelum Para Termohon Kasasi mengajukan permohonan hak baru atas Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo, yaitu pada tanggal 19 Mei 2008. Selain itu juga dikuatkan dengan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor 0259/0/1994, tanggal 5 Oktober 1994 tentang alih fungsi Sekolah Teknik Negeri dan Sekolah Kesejahteraan Keluarga Pertama Negeri menjadi Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama Negeri ST Negeri 1 Tuban berubah menjadi SLTP Negeri 6 Tuban dan meneruskan menggunakan bangunan dan tanah. Dengan adanya penambahan-penambahan baik ruang kelas, ruang perpustakaan, kantor, mushola dan gedung koperasi dengan dana baik dari APBN, bantuan luar negeri dan swadaya orang tua murid SLTP Negeri 6 Tuban termasuk di dalamnya bangunan-bangunan yang berasal dari dana APBD. Oleh karena itu menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (*Lex Specialis Derogat Lege Generalis*) dengan memberikan tenggang waktu yaitu berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, oleh karenanya permohonan hak baru atas Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo pada tanggal 19 Mei 2008 yang dimohonkan oleh Para Termohon Kasasi haruslah ditolak;

11. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dikarenakan *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku, dalam pertimbangannya pada Halaman 62 alinea 1, yang menyatakan bahwa: “..... dan ayat (2) sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 71 Desa Sendangharjo tanggal 11 September 1980 telah mengajukan perpanjangan, membutuhkan para Penggugat berkepentingan dan mempertahankan tanah sengketa, hal ini dapat dibenarkan dan beralasan hukum sesuai Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1979....”;

Sebab dalam hal ini produk perundang-undangan yang dipakai sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) adalah Undang-undang Nomor 3 Tahun 1979 tentang Tambahan dan Perubahan Atas APBN tahun 1978-1979, yang dijadikan dasar pertimbangan atas tanah konversi hak

Hal. 48 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

barat. Oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut tidak dapat dijadikan pertimbangan dalam onyek sengketa atas Hak Guna Bangunan Nomor 71 Desa Sendangharjo, sedangkan pokok permasalahan yang disengketakan adalah Hak Guna Bangunan Nomor 7 Desa Sendangharjo, oleh karenanya salah penerapan hukumnya dan salah objek (*error in iuris dan error in obyekto*) dan harus ditolak;

12. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dikarenakan *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dalam pertimbangannya pada Halaman 64 alinea 2, yang menyebutkan: "Menimbang, bahwa terbukti para Penggugat adalah ahli waris sebagai subjek hukum yang berhak untuk mengajukan gugatan ini dengan demikian petitum gugatan yang mohon agar menyatakan menurut hukum para Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan sengketa (sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 Desa Sendangharjo) dapat dikabulkan";

Sebab berdasarkan Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai syarat-syarat yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, Para Termohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah subyek hukum yang tidak memenuhi persyaratan. Dalam hal ini karena Hak Guna Bangunan Nomor 7 Desa Sendangharjo diterbitkan tertanggal 28 November 1962, asal persil adalah konversi bekas Eigendom Verponding Nomor 139, surat-surat tanah 1915, atas nama pemegang hak Liem Swie Tjoan $\frac{1}{2}$ bagian dan Liem Swie Hoo $\frac{1}{2}$ bagian, yang keduanya adalah Warga Negara Asing (RRC/Cina), maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun yaitu sampai tanggal 28 November 1963 harus sudah dilepas atau dialihkan kepada pihak lain atau akan berakhir sejak tanggal 24 September 1980, secara otomatis menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dengan kata lain Tanah Negara, oleh karenanya tidak ada alasan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut yang menyatakan Para Penggugat telah memenuhi syarat oleh karenanya haruslah ditolak dengan tegas dan salah dalam menerapkan hukum;

13. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) tersebut di atas juga telah melanggar hukum, yaitu sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Bab III Pemberian Hak Guna Bangunan, Bagian Pertama: Subjek Hak Guna Bangunan; Pasal 19, yang berbunyi:

Hal. 49 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

“Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”

Pasal 20, yang berbunyi:

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepas atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum;

14. Bahwa apabila Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat mendasar pada Surat Pelepasan Hak dan Kuasa oleh Liem Sik Gwan (Wna/Cina) atau bukan yang tercantum namanya di Hak Guna Bangunan dengan persetujuan istrinya pada tanggal 4 Maret 1992, yang dibuat oleh Notaris Dr. Helmut Junge, di Hamburg, Jerman Barat dan aslinya tidak ada hanya dilengkapi dengan Surat Keterangan Laporan Kehilangan dari Polsek Wonocolo, Nomor 1066/B/VII/1992/Polsek Wonocolo, 16 Juli 1992, Perihal; Kehilangan tas berisi surat-surat. Dalam hal ini Surat Pelepasan tertanggal 4 Maret 1992 adalah sudah lewat waktunya, yaitu selama: 30 (tiga puluh) tahun dari yang disyaratkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu hanya 1 (satu) tahun, itupun surat aslinya hanya diganti oleh Laporan Polisi dan tentunya surat kehilangan dari kepolisian tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah. Oleh karena itu Para Penggugat tidak memenuhi syarat dan oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara tegas haruslah ditolak dan salah dalam menerapkan hukum;

15. Bahwa adalah keliru sekali dalam penerapan hukum dan lagi-lagi hanya mengambil sebagian/sepotong-sepotong dari suatu peraturan dan tidak mempertimbangkan secara utuh pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang telah mempertimbangkan pertimbangan sesuai dengan Halaman 66 alinea 2, yang menyebutkan: “....Dengan memerintahkan pula untuk memproses Penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tanggal 11 September 1980 jo. tanggal 19 Mei 2008 atas nama para Penggugat yang mempunyai hak prioritas pertama untuk diberi hak atas tanah dan bangunan sengketa”;

Sebab secara yuridis ditegaskan dalam Pasal 1 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 ayat (1) bahwa: “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Hal. 50 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asal konversi hak Barat jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara”;

16. Sedangkan Pasal 1 ayat (2) berbunyi:

“Tanah-tanah tersebut ayat (1) ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan:

- a. Masalah tata guna tanahnya;
- b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;
- c. Rencana pembangunan di daerah;
- d. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan;

Sedangkan di dalam Pasal 2, dengan prioritas tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini jelas sejak tanggal 24 September 1980 atas objek tanah tersebut sudah berstatus menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk kepentingan umum sesuai rencana pembangunan di daerah;

16. Bahwa dengan telah dikuasainya tanah objek sengketa yaitu tanah dan berdiri bangunan di atasnya yang sejak dahulu sampai dengan sekarang dijadikan SLTP Negeri 6 Tuban oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun maka tanah dan bangunan SLTP Negeri 6 Tuban yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, Kelurahan Baturetno, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban telah masuk dalam Asset tetap Pemerintah Kabupaten Tuban sebagaimana fakta-fakta persidangan, bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang di dengar keterangannya di bawah sumpah di dalam persidangan serta keterangan ahli;

17. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) yang memerintahkan pula untuk memproses Penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tanggal 11 September 1980 jo. tanggal 19 Mei 2008 atas nama para Penggugat yang mempunyai hak prioritas pertama untuk diberi hak atas tanah dan bangunan sengketa adalah juga sangat jelas-jelas melanggar hukum;

Pertimbangan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, pada Pasal 12 ayat (1) menyebutkan: “Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan alasan sesuatu hak baru kepada pemegang haknya jika:

Hal. 51 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

- a. dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
- b. tanah yang bersangkutan dikuasai sendiri oleh pemegang hak-nya;
- c. tidak seluruhnya dipergunakan untuk proyek-proyek kepentingan umum;
- d. diatasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- e. diatasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemilik bangunan;

Dalam hal ini Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat bukan merupakan subjek hukum yang mempunyai prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak baru disebabkan karena sebagai bekas pemegang hak tidak pernah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut dan bekas pemegang hak juga menelantarkan/tidak menggunakan tanah tersebut. Selama sekian puluh tahun yaitu mulai tahun 1965 sampai dengan Tahun 2014 atau kurang lebih 49 (empat puluh sembilan) tahun atau setidaknya-tidaknya selama 38 (tiga puluh delapan) tahun setelah yang mengatas namakan ahli waris pemegang hak melakukan penagihan pada tahun 2002, jelas-jelas bahwa bekas pemegang hak atau ahli warisnya secara riil tidak pernah menguasai atau menempati tanah dan bangunan objek sengketa. Demikian pula terhadap keberadaan objek sengketa tidak pernah ada komplain yang berupa surat menyurat atau tagihan terhadap sewa Departemen P.D dan K, sehingga hubungan hukum pihak bekas pemilik tanah dan bangunan tersebut dipandang telah terputus, sebab selama 38 tahun pihak yang merasa memiliki tanah tidak melakukan upaya nyata sebagai pemilik atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang membuktikan bahwa mereka masih mempunyai hubungan yang jelas dengan tanah dan bangunan mereka;

Hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 210/K/Sip/1955 yang berbunyi: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Para Penggugat mendiamkan sampai 25 (dua puluh lima) tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtverwerking*)";

Demikian pula Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, Nomor 132/1953.Pdt, tanggal 27 Mei 1958, yang berbunyi: "Penggugat dianggap melepas haknya (*rechtsverwerking*) atas 2 (dua) bidang sawah oleh karena selama 20 (dua puluh) tahun membiarkan sawah sengketa digarap oleh orang lain";

Selain itu berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) Majeleis Hakim Pengadilan Negeri/Judex Facti terhadap objek sengketa didapatkan hasil pemeriksaan tanah tersebut sampai saat ini secara terus menerus

Hal. 52 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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

dipergunakan untuk aktifitas proses belajar mengajar SLTP Negeri 6 Tuban yaitu untuk kepentingan umum;

18. Bahwa sesungguhnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 10 huruf p menyebutkan, bahwa yang termasuk kepentingan umum adalah prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;

19. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, karena telah memberikan keputusan yang bertentangan satu dengan yang lain, yaitu:

Diktum nomor 5 bertentangan dengan diktum nomor 7;

Bahwa di diktum nomor 5 pada pokoknya menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi yang tidak meminta ijin dan persetujuan dari Para Termohon Kasasi selaku pemilik yang sah, dengan mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Termohon Kasasi yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 Tuban adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Padahal dalam diktum nomor 7 Pengadilan Tinggi mengakui Para Termohon Kasasi belum mempunyai hak di atas tanah dan bangunan serta masih mengajukan proses permohonan hak, untuk itu memerintahkan Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban) untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo;

Untuk lengkapnya kedua diktum tersebut berbunyi sebagai berikut:

"Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak meminta ijin dan persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik yang sah, dengan mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendangharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, adalah merupakan perbuatan melawan hukum" (diktum nomor 5) sedangkan diktum nomor 7, berbunyi sebagai berikut:

"Memerintahkan kepada Tergugat III untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tanggal 11 September 1980 Jo. Tanggal 19 Mei 2008 atas nama Para Penggugat, terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendangharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang mempunyai prioritas pertama untuk diberi sesuatu hak di atas tanah dan bangunan milik Para Pengggugat";

Hal. 53 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari diktum Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut di atas jelas dan tegas menyebutkan bahwasanya Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat sampai sekarang ini tidak mempunyai alas hak atas tanah objek sengketa;

20. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, karena lagi-lagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memberikan keputusan yang bertentangan satu dengan yang lain, yaitu:

- Diktum nomor 6 bertentangan dengan diktum nomor 7;

Bahwa di diktum nomor 6 pada pokoknya menyatakan Pemohon Kasasi segera menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Termohon Kasasi tanpa syarat apapun,

Padahal dalam diktum nomor 7 Pengadilan Tinggi mengakui Para Termohon Kasasi belum mempunyai hak di atas tanah dan bangunan serta masih mengajukan proses permohonan hak, untuk itu memerintahkan Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban) untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo;

Untuk lengkapnya kedua diktum tersebut berbunyi sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta setiap orang yang mendapatkan hak dari mereka untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110, dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendangharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun" (diktum nomor 6) sedangkan diktum nomor 7, berbunyi sebagai berikut:

"Memerintahkan kepada Tergugat III untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo tanggal 11 September 1980 Jo. Tanggal 19 Mei 2008 atas nama Para Penggugat, terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 110 dahulu Nomor 10, Kelurahan Baturetno, dahulu Desa Sendangharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang mempunyai prioritas pertama untuk diberi sesuatu hak di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat";

Bahwa dari diktum Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut di atas jelas dan tegas menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi disuruh segera mengosongkan tanah dan bangunan serta menyerahkannya kepada Para Termohon Kasasi, sedangkan Para Termohon Kasasi sampai sekarang ini tidak mempunyai alas hak atas tanah objek sengketa;

Hal. 54 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dengan adanya 2 (dua) pertentangan Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya sesuai dengan tersebut diatas, semakin jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah melanggar hukum yang berlaku, yaitu adanya bunyi putusan yang menyatakan Para Termohon Kasasi selaku pemilik yang sah (diktum nomor 5), sedangkan di diktum nomor 7, memerintahkan Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban) untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi;

Bahwa dalam diktum putusan Pengadilan Tinggi ini semakin jelas menunjukkan bahwasanya Para Termohon Kasasi tidak mempunyai alas hak yang baru atas tanah objek sengketa dikarenakan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo telah berakhir masa berlakunya sejak 24 September 1980 sesuai dengan apa yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

22. Bahwa berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo sejak tanggal 24 September 1980 juga disebutkan secara jelas dan terang serta tidak terbantahkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi. Hal ini dapat kita lihat dalam pertimbangan hakim halaman 66 alinea 1, yang menyebutkan:

“Berakhirnya pembayaran uang sewa tahun 1980, dijadikan patokan karena berakhirnya Hak Guna Bangunan tahun 1980 atas objek Hak Guna Bangunan (tanah dan bangunan sengketa)”;

Bahwa sesuai dengan uraian fakta dari perkara a quo yang telah dijelaskan diatas, perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi: Perbuatan/Kelalaian, Melawan Hukum, Kerugian, Kesalahan, Kausalitas dan Schutznorm Theory. Perlu diingat bahwa keenam unsur ini merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi secara kumulatif; tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Dalam perkara a quo, unsur melawan hukum, unsur kerugian dan unsur kausalitas tidak terpenuhi;

ad.1. Perbuatan Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat tidak memenuhi unsur melawan hukum;

Hal ini didasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) pada Halaman 66 alinea 1, yang menyatakan bahwa:

Hal. 55 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



“Menimbang bahwa sikap Tergugat I dan Tergugat II disatu pihak membenarkan hubungan hukum atas objek sengketa adalah perjanjian sewa tapi di lain pihak telah terbukti membangun tanpa ijin di atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum”;

- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.P dan K Daerah Swatantra Tingkat I, Jawa Timur, Nomor 3/TU/UG/IVB/61, tertanggal 6 Maret 1961, (vide bukti surat tertanda P-11) dan Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.D dan K, Daerah Jawa Timur, No: A.474/TU/UC/IVB/64, Lamp.: 1-, tertanggal 7 April 1964 (vide bukti surat tertanda P-13) tersebut maka surat Turunan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Tuban, Nomor 1/2/Pem/55, tertanggal 22 Januari 1955 (vide bukti surat tertanda P-9) dinyatakan tidak berlaku lagi;
- Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian P.P dan K Daerah Swatantra Tingkat I, Jawa Timur, Nomor 3/TU/UG/IVB/61, tertanggal 6 Maret 1961 tersebut dalam pertimbangannya menyatakan, “dengan diserahkannya tugas sewa rumah/bangunan/tanah partikelir, yang dipergunakan oleh Pemerintah kepada Jawatan-jawatan negeri di Daerah, mulai tanggal 1 Januari 1958 harus dibatalkan dan penyewaan tersebut harus diatur kembali (diperbaharui) dengan surat keputusan Kepala Kantor Perwakilan Kementerian PP & K Daerah Swatantra Tk-I Jawa Timur” selanjutnya diputuskan dan mengesahkan pemakaian rumah/bangunan/tanah partikelir seperti tercantum dalam surat perjanjian sewa menyewa guna keperluan Sekolah/Kantor STN Jalan Raya Timur Nomor 10 Tuban, terhitung mulai tanggal (TMT) 1 Januari 1958 Persewaan ini dengan sewa Rp150,00 (seratus lima puluh rupiah) tiap bulan dibatalkan;
- Dalam hal ini terhadap Turunan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Tuban Nomor 1/2/Pem/55 tertanggal 22 Januari 1955 maka sejak adanya pengambil alihan dengan bukti (P-12 dan P-13) secara otomatis dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak berdasar fakta hukum dan harus dinyatakan ditolak;
- Hal ini juga di didasarkan pada Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-739, tanggal 6 April 2004, Perihal: Tanah dan/atau Bangunan Pemerintah Pusat yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, sesuai

Hal. 56 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



berita acar serah terima Tanah dan/atau Bangunan dimaksud adalah merupakan bukti perolehan atau alas hak Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk mengajukan permohonan hak pakai atas tanah tersebut dan tata cara pemberian hak atas tanah untuk Instansi Pemerintah Daerah berlaku ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 1 angka 2, yang berbunyi: "Bahwa tanah negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria dan Pasal 49 huruf c, dengan syarat permohonan hak pakai dapat diberikan kepada Instansi pemerintah selama digunakan";

- Dalam perkara *a quo* berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) Majeleis Hakim Pengadilan Negeri / *Judex Facti* terhadap objek sengketa didapatkan hasil pemeriksaan tanah tersebut sampai saat sekarang ini ini secara terus menerus dipergunakan oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat untuk aktifitas proses belajar mengajar SLTP Negeri 6 Tuban yaitu untuk kepentingan umum. Oleh sebab itu, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat secara nyata telah berbuat untuk kepentingan umum, hal mana tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Selain itu, sampai saat ini pun belum dapat dibuktikan oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat bahwa mereka telah mempunyai alas hak yang sah/bukti surat tanah objek sengketa dalam perkara ini;

ad.2. Perbuatan Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat tidak memenuhi unsur kerugian;

Hal ini didasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) pada Halaman 65 alinea 1, yang menyatakan bahwa: ".....sehingga jumlah keseluruhan kerugian menjadi Rp84.000.000,00 + Rp171.360.000,00 = Rp255.360.000,00 (dua ratus lima puluh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah), kerugian menjadi tanggungan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama. Berakhirnya pembayaran sewa tahun 1980, dijadikan patokan karena berakhirnya hak guna bangunan tahun 1980 atas objek Hak Guna Bangunan (tanah dan bangunan sengketa)";

Bahwa unsur kerugian di dalam perkara *a quo* tidak terbukti, karena sejak tanggal 7 April 1964, sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Perwakilan Dep PP & K Daerah Jawa Timur, Nomor A.474/TU/UG/IV-B/64,

Hal. 57 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan bahwa telah membatalkan perjanjian sewa terhadap bangunan rumah/gedung-gedung partikelir di Tuban terhitung mulai tanggal 1 Januari 1964 (vide bukti P-13);

Sehingga dalam politik anggaran dibebankan kepada siapa pembayaran uang sewa yang sudah dibatalkan tersebut atau sama halnya dengan menciptakan permasalahan baru yaitu penyimpangan anggaran karena tidak ada payung hukumnya. Maka sangat tidak beralasan bila disebutkan bahwa karena perbuatan Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat maka Para Termohon Kasasi semula Para pembanding/Para Penggugat mengalami kerugian;

ad.3. Seandainya Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat memang telah menderita kerugian, kerugian tersebut tidak lahir karena adanya unsur kausalitas dengan perbuatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum harus dapat ditunjukkan dari adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan yang telah dituduhkan dengan kerugian yang timbul. Hubungan kausalitas ini haruslah bersifat *conditio sine qua non*: tanpa yang satu, yang lainnya tidak akan ada; Dalam perkara *a quo*, seandainya memang Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat menderita kerugian, kerugian itu tidak diakibatkan oleh perbuatan yang telah dituduhkan Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat terhadap Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat. Sebagaimana telah diuraikan diatas, kerugian Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding /Para Penggugat diakibatkan oleh kelalaian Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat sendiri dalam meminta penghentian terhadap perjanjian terhadap pihak-pihak sewa-menyewa bidang tanah sebelumnya selanjutnya juga tidak pernah meminta pembaharuan terhadap perjanjian pihak-pihak sewa-menyewa bidang tanah sebelumnya, selain itu juga tidak ada meminta pembayaran sewa atas bidang tanah tersebut padahal Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat mendalilkan uang sewa atas tanah tersebut belum dibayar sejak 1 Januari 1966;

Karena unsur melawan hukum, unsur kerugian dan unsur kausalitas tidak terpenuhi untuk membuktikan bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka unsur-unsur lain tidak perlu lagi dibuktikan. Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat yang membayar uang sewa terakhir

Hal. 58 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015

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)



kali pada tahun 1964 tersebut juga tidak memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Lindenbaum Cohen, yaitu: (i) bertentangan dengan kewajiban pelaku, (ii) bertentangan dengan hak subyektif orang lain, (iii) bertentangan dengan kaidah tata susila, dan (iv) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI, Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan, karena:
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa, dalil-dalil atau alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IV/Tergugat IV dalam Surat Jawaban tanggal 3 Desember 2013, Duplik tanggal 7 Januari 2014 serta Memori Banding tanggal 21 Juli 2014 dianggap termuat dan terbaca ulang pada Memori Kasasi ini;
3. Bahwa, mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 63 alinea 2 yang menyatakan "Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut di atas alasan-alasan memori banding dari para Penggugat konvensi/para pembeding dapat dibenarkan dan beralaskan hukum.....dst;

Keberatan Pemohon Kasasi/Terbanding IV/Tergugat IV;

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dan ada unsur keberpihakan yang pada akhirnya salah dalam menerapkan hukum, karena Majelis Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Para Terbanding/Para Tergugat, sekarang Para Pemohon Kasasi, mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan Tingkat Pertama dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dipergunakan untuk penyelenggaraan pendidikan atau proses belajar mengajar yang merupakan kegiatan pelayanan umum dalam hal ini SLTP Negeri 6 Tuban dan bukan untuk kegiatan yang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 66 alinea 2 yang menyatakan “Menimbang, bahwa....dst, maka permohonan menyerahkan tanah sengketa dengan membongkar bangunandst;

Keberatan Pemohon Kasasi/Terbanding IV/Tergugat IV;

Bahwa, pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak memenuhi rasa keadilan yang pada akhirnya tidak tepat dalam penerapan fakta hukum yang terungkap dalam Pemeriksaan Tingkat Pertama, karena tidak mempertimbangkan kegiatan penyelenggaraan pendidikan yang telah berlangsung sejak tahun 1955 dan sebagian bangunan dimaksud dibangun dengan dana dari APBD, hal tersebut sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya pada halaman 59;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka tidak perlu diragukan lagi bahwa putusan Majelis Hakim *Judex Facti* berlandaskan pada pertimbangan hukum yang tidak tepat/salah penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, karena mengesampingkan fakta peristiwa hukum yang terjadi dalam persidangan tanpa alasan; hal mana merupakan pelanggaran azas “*audi et alterem partem*” yang sangat merugikan Pemohon Kasasi;

Oleh karena itu putusan Majelis Hakim *Judex Facti* cukup beralasan untuk dinyatakan batal, karena selain bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi I, yang diterima tanggal 5 Januari 2015 dan jawaban memori kasasi I, yang diterima tanggal 13 Januari 2015 serta memori kasasi II, yang diterima tanggal 9 Januari 2015 dan jawaban memori kasasi II, yang diterima tanggal 20 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Bekas Eigendom Verponding 139 tanggal 3 Maret 1915 Nomor 45 dikonvensi menjadi Hak Guna Bangunan 7 tanggal 12 Mei 1964 atas nama NJ. DJ. LIEM SWIE HOO, Surat Ukur 17 Februari 1915 /Nomor 56 berakhir tanggal 23-9-1980, tidak diperpanjang oleh Pemerintah maka sejak tanggal 24 September 1980, menjadi tanah yang dikuasai Negara;

Hal. 60 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Bahwa sejak terbit SK Bupati Tuban tanggal 22 Januari 1955, menyewa kepada NJ. DJ. LIEM SWIE HOO untuk Sekolah Teknik Pertama Tuban kemudian sejak SK Menteri P & K tanggal 1 Oktober 1994 menjadi SLTP Negeri 6 Tuban., NJ. DJ. LIEM SWIE HOO atau ahli warisnya:

- Tidak pernah menagih uang sewa Tanah;
- Tidak pernah menghentikan atau memperpanjang sewa tanah;
- Tidak pernah meminta untuk dipakainya diri sendiri;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 3 Tahun 1979 tentang Penerbitan Hak Baru Terhadap Hak Yang Sudah Berakhir Dari *Ex Eigendom Verponding* harus memenuhi seluruh syarat:

1. Wajib dipenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
2. Tanah/bangunan di atasnya dikuasai sendiri oleh pemegang hak (Psl. 12 (1) sub b;
3. Tidak dipergunakan untuk kepentingan umum (Pasal 12 (1) sub c;
4. Bangunan di atasnya milik pemegang hak yang atau digunakan sendiri didiami sendiri Pasal 12 (1) sub d;
5. Bangunan di atasnya milik pemegang yang dialaminya pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan (e);
6. Mengajukan permohonan pemberian hak baru paling lambat tanggal 23 September 1980, (Pasal 3 (2);

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 3 Tahun 1979, ternyata tidak ada persyaratan yang dipenuhi oleh ex pemegang hak;

Bahwa Surat pelepasan hak dan kuasa oleh Liem Sik Gwan dan Tjan Kiok Hwa tanggal 4 Maret 1992, di hadapan Notaris Haburg Jerman, kepada Maria Suhodo dan Eri Iskandar tidak berkekuatan hukum karena melepaskan dan memberi kuasa tidak berhak lagi;

Bahwa Akta Pelepasan Hak dan Kuasa tersebut telah hilang (tidak ada asli) sesuai laporan kepolisian di Polsek Wonocolo Surabaya tanggal 16 Juli 1992, maka gugatan tidak mempunyai dasar hukum;

Surat Wasiat Maria Suhodo tanggal 16 Maret 1971, yang mengangkat ahli warisnya Eri Iskandar (sesuai Keterangan Hak Waris tanggal 1 November 2004) tidak berlaku sepanjang objek sengketa;

Berdasarkan pertimbangan tersebut *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi telah salah menafsirkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Pemohon hak baru oleh ex pemegang hak *eigendom verponding* yang telah dikonversi Hak Guna Bangunan;



Bahwa harus dipenuhi semua syarat yang disebutkan tidak cukup dengan hanya memperhatikan satu syarat yaitu tanggal mengirimkan surat permohonan perpanjangan hak kepada Badan Pertanahan Nasional tetapi harus dan wajib juga dipenuhi syarat-syarat yang lainnya Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 3 Tahun 1979;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan hak, maka gugatan Penggugat harus ditolak;

Bahwa, pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Tuban yang tidak bertentangan dengan pertimbangan di atas adalah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN cq. DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN TUBAN cq. SEKOLAH SLTP NEGERI 6 TUBAN dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 419/PDT2014/PT.SBY., tanggal 6 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn., tanggal 29 April 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi adalah I dan Pemohon Kasasi II pada dasarnya pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Memerhatikan 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;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi I: PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN cq. DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN TUBAN cq. SEKOLAH SLTP NEGERI 6 TUBAN** dan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi II: PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 419/PDT2014/PT. SBY., tanggal 6 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 36/Pdt.G/2013/PN.Tbn., tanggal 29 April 2014;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi, untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi (Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi, Penggugat IV Konvensi, Penggugat V Konvensi dan Penggugat VI Konvensi), untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Rekonvensi dan Penggugat II/Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Desa Sendangharjo, Surat Ukur tanggal 17-2-1915 Nomor 56, Luas 7320 m², penunjukan: Bekas *Eigendom Verponding* Nomor 139 Surat Hak Tanah tanggal 3 Maret 1915 Nomor 45, lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir 23-9-1980, telah berakhir tanggal 23 September 1980, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi, Tergugat IV Rekonvensi, Tergugat V Rekonvensi dan Tergugat VI Rekonvensi) tidak berhak lagi atas bidang tanah sebagaimana dimaksud oleh bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo, dikarenakan sejak tanggal 24 September 1980 bidang tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
4. Menyatakan Penggugat/Rekonvensi adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan Hak Pakai atas bidang tanah sebagaimana dimaksud oleh bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo, bidang tanah tersebut selanjutnya diperuntukkan untuk kepentingan umum yaitu untuk Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban;
5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban untuk mengabulkan permohonan Penggugat/Rekonvensi dan selanjutnya menerbitkan Hak Pakai atas bidang tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7/Desa Sendanghardjo yang dikuasai oleh Negara

Hal. 63 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sudah digunakan untuk kepentingan umum yaitu digunakan oleh Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri 6 Tuban;

6. Menolak gugatan Penggugat/Rekonvensi dan Penggugat II/Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II/ Tergugat II, IV/ Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 4 Agustus 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./ Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H. Ttd./ Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

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

Panitera Pengganti,

Ttd./ Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00+</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 64 dari 64 Hal. Putusan Nomor 939 K/Pdt/2015