



Untuk Dinas

PUTUSAN
Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **IR. SUGIARSO**, laki-laki, 71 tahun, Islam, Karyawan Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/4 RT. 10 RW. 04 Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/4 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding I, semula Tergugat III Konpens/Penggugat Rekonpens;
2. **UMI SALAMAH**, Perempuan, 65 tahun, Islam, Pensiunan, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/4 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/4 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding II, semula Tergugat IV Konpens/Penggugat Rekonpens;
3. **NAWOLO BRAHMANTYO, S.H.**, laki-laki, 58 tahun, Islam, swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/6 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlanggar IV/6 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding III, semula Tergugat V Konpens/Penggugat Rekonpens, (Telah meninggal dunia yang kemudian digantikan oleh istrinya yaitu Tergugat VI);
4. **SUNARNI CINDARBUMI**, Perempuan, 58 tahun, Islam, PNS, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/6 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlanggar IV/6 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding IV, semula Tergugat VI Konpens/Penggugat Rekonpens;
5. **SURANTO TEGUH YUWONO**, Laki-laki, 58 tahun, Islam, Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/8 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/8 Semarang),

Halaman 1, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



selanjutnya disebut Pembanding V, semula Tergugat VII
Konpens/Penggugat Rekonpens;

6. PUJI RAHAYU, Perempuan, 56 tahun, Islam,
Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/8 RT. 10 RW.
04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota
Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/8 Semarang),
selanjutnya disebut Pembanding VI, semula Tergugat VIII
Konpens/Penggugat Rekonpens;;

7. ENDANG JOENANI, Perempuan, 73 tahun, Islam,
Karyawan Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/10 RT.
10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang
Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/10
Semarang), selanjutnya disebut Pembanding VII, semula
Tergugat IX Konpens/Penggugat Rekonpens;

8. Rianto Dwi Pradono, S.H, Laki-laki, 57 tahun,
Kristen, PNS, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/14, RT. 10
RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan,
Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/14 Semarang),
selanjutnya disebut Pembanding VIII, semula Tergugat XV
Konpens/Penggugat Rekonpens;

9. Martianny Meulenaar, Perempuan, 55 tahun,
Kristen, PNS, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/14, RT. 10
RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan,
Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/14 Semarang),
selanjutnya disebut Pembanding IX, semula Tergugat XVI
Konpens/Penggugat Rekonpens;

10. Andrianto Hario Wibowo, Laki-laki, 34 tahun,
Kristen, Karyawan Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah
IV/14 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan
Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga
IV/14 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding X, semula
Tergugat XVII Konpens/Penggugat Rekonpens;

11. Andhianto Hario Wratsongko, Laki-laki, 57
tahun, Kristen, Karyawan Swasta, alamat Jalan Erlangga
Tengah IV/14 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan,
Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya
Jalan Erlangga IV/14 Semarang), selanjutnya disebut



Pembanding XI, semula Tergugat XVIII Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

12. ANDHianto Hario Wicaksono, Laki-laki, 57 tahun, Kristen, Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/14 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/14 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding XII, semula Tergugat XIX Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

13. ADHianto Hario Wijoyo, Laki-laki, 26 tahun, Kristen, Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/14 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/14 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding XIII semula Tergugat XX Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

14. RR. Sri Sutami Soeprapto, Perempuan, 80 tahun, Islam, Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/16 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/16 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding XIV, semula Tergugat XXI Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

15. Robby Heryanto, Laki-laki, 47 tahun, Islam, Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/16 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/16 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding XV semula Tergugat XXII Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

16. Rei Winarso Widisaputro, Laki-laki, 60 tahun, Katolik, Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah II/20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/20 Semarang), selanjutnya disebut Pembanding XVI, semula Tergugat XXIII Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

17. Indah Indriani Sarwono, S.H., Perempuan, 58 tahun, Katolik, alamat Jalan Erlangga Tengah II/20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/20 Semarang),



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

selanjutnya disebut Pembanding XVII, semula Tergugat XXIV
Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

Dalam perkara ini Para Tergugat memberikan kuasa kepada Yuda Bimaputra, S.H., M.H., Rafael Sumaryatmo, S.H. dan Melisa Soediono, S.H. Advokat dan Penasihat Hukum pada Law Office Bimaputra & Partners yang berkedudukan di Jl Veteran No 34 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding ;

Melawan:

Pemerintah RI cq Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia cq

Kepala Kepolisian Daerah Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi;

Dan:

0 **TOTO SUHARTANTO**, Laki-laki, 36 tahun, Islam, Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/2, RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/2 Semarang), selanjutnya disebut Turut Terbanding I, semula Tergugat I Konpensi/ Turut Tergugat Rekonpensi

1 **NIKEN ULFASARI**, Perempuan, 31 tahun, Islam, Wiraswasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/2 RT. 10 RW. 04 Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/2 Semarang), selanjutnya disebut Turut Terbanding II, semula Tergugat II Konpensi/ Turut Tergugat Rekonpensi;

2 **SITI ROEMINI, S.Pd**, Perempuan, 74 tahun, Islam, Pensiunan, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/12 RT. 10 RW. 04 Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/12 Semarang), selanjutnya disebut Turut Terbanding III, semula Tergugat X Konpensi/ Turut Tergugat Rekonpensi;

3 **IR. DODDY RAMDHAN**, Laki-laki, 54 tahun, Islam, PNS, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/12 RT. 10 RW. 04 Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/12 Semarang),



selanjutnya disebut Turut Terbanding IV, semula Tergugat XI
Konpens/ Turut Tergugat Rekonpens;

4 **NITA UJIANI**, Perempuan, 52 tahun, Islam, Karyawan
Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/12 RT. 10 RW. 04,
Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota
Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/12 Semarang),
selanjutnya disebut Turut Terbanding V, semula Tergugat XII
Konpens/ Turut Tergugat Rekonpens;

5 **FITRIAN IRIANTY, SPSI**, Perempuan, 50 tahun, Islam,
Karyawan Swasta, alamat Jalan Erlangga Tengah IV/12 RT.
10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang
Selatan, Kota Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/12
Semarang), selanjutnya disebut Turut Terbanding VI, semula
Tergugat XIII Konpens/ Turut Tergugat Rekonpens;

6 **HASSAN SANTOSO, AMD**, Laki-laki, 47 tahun, Islam, TNI,
alamat Jalan Erlangga Tengah IV/12 RT. 10 RW. 04,
Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota
Semarang (dulunya Jalan Erlangga IV/12 Semarang),
selanjutnya disebut Turut Terbanding VII, semula Tergugat
XIV Konpens/ Turut Tergugat Rekonpens;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 26 Desember 2019 Nomor
692/Pdt/2019/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara
tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 11
Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Semarang pada tanggal 11 Desember 2018, dalam Register Nomor
555/Pdt.G/2018/PN. Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Rumah Dinas Polri di Jalan Erlangga IV Semarang atau Jalan
Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, dan 20 Kelurahan
Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kodya Semarang Provinsi Jawa
Tengah (sekarang Jalan Erlangga Tengah IV Nomor. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20 Semarang) Kelurahan Pleburan,
Kecamatan Semarang Selatan, Kodya Semarang Provinsi Jawa Tengah
merupakan rumah dinas dalam klasifikasi Rumah Negara golongan II yang

Halaman 5, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelola oleh Penggugat, berjumlah 9 (sembilan) rumah dinas yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih 3.169 m², tanah dan bangunan telah dimasukkan kedalam Daftar Inventarisasi Kekayaan Milik Negara (IKMN) Polda Jateng Tahun 1992 dengan Nomor Register 61421519, 61421519-00001 sampai dengan 61421519-00010, sedangkan penghuni asal Rumah Dinas Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, dan 20 Semarang (Jalan Erlangga IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 dan 20 Semarang) dulunya adalah pejabat Polri yang ditunjuk berdasarkan SK penunjukan yang dikeluarkan oleh Jawatan Gedung-Gedung Negara Daerah Semarang setidaknya tidaknya sejak Tahun 1960, yaitu atas nama:

- a. AKPJOENOKOESOEMO, alamat Jalan Erlangga IV/2 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/7/15 tanggal 13 Oktober 1960.
- b. Kopol BAMBANG HARTONO, alamat Jalan Erlangga IV/4 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/7/14 tanggal 13 Oktober 1960.
- c. IptuHERU PRANOTO, alamat Jalan Erlangga IV/6 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/9/20 tanggal 22 Nopember 1960.
- d. Ipda SOEKASDJO, alamat Jalan Erlangga IV/8 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/9/21 tanggal 22 Nopember 1961.
- e. Iptu SOEPRAPTO, alamat Jalan Erlangga IV/10 Semarang), berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/7/25 tanggal 20 Oktober 1960.
- f. Ipda FC DONKERS, alamat Jalan Erlangga IV/12 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/8/1 tanggal 25 Oktober 1960.
- g. AKP MEULENAAR, alamat Jalan Erlangga IV/14 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/2/24 tanggal 24 April 1962.
- h. Iptu KA. LATURIUW, alamat Jalan Erlangga IV/16 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/8/3 tanggal 25 Oktober 1960.
- i. Kopol Drs. MUIS, alamat Jalan Erlangga IV/20 Semarang, berdasarkan Nomor Surat Ijin Penempatan (SIP) No.GS/12/4/20 tanggal 20 Agustus 1963.

Halaman 6, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG

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)



2. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah Semarang Nomor GS.12/2/15 tanggal 1 Maret 1977, Jawatan Gedung-gedung membatalkan Surat Penunjukan dan menyerahkan kewenangan penunjukan kepada Penggugat (Kepolisian Daerah Jawa Tengah) berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 6 Burgelijke Woning Regeling (BWR) Stbl 1934 Nomor 147 yang menyatakan bahwa Rumah Negeri Golongan II adalah rumah-rumah yang dapat dianggap mempunyai hubungan yang tidak boleh dipisahkan dari suatu instansi dan yang disediakan untuk ditempati pegawai instansi serta pemberian hak menempati dilakukan oleh Instansi yang bersangkutan.
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pencabutan SIP (Surat Ijin Penempatan) Rumdin Jalan Erlangga Tengah IV Semarang tertanggal 21 Juni 2002 dan dikirim kepada para Penghuni (Para Tergugat) mengingat Para Tergugat bukan lagi sebagai pegawai Instansi (bukan anggota Polri).
4. Bahwa Para Tergugat telah menempati rumah dinas secara tidak sah karena Para Tergugat bukan sebagai Pegawai Negeri pada Polri yang berhak menempati rumah dinas dimaksud.
5. Bahwa Penggugat telah melakukan pendekatan kekeluargaan kepada para penghuni (Para Tergugat) untuk meninggalkan (mengosongkan) rumah dinas secara sukarela namun Para Tergugat mengabaikan.
6. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan somasi kepada para Penghuni (Para Tergugat) tertanggal 17 Desember 2013 agar para penghuni mengosongkan rumah dinas dimaksud namun diabaikan.
7. Bahwa pada Tahun 2013, Penggugat telah melakukan mediasi dengan Para Tergugat untuk menemukan solusi terbaik namun tidak mendapatkan hasil.
8. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara Yo Peraturan Pemerintah RI Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara), Rumah Negara Golongan II adalah rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu Instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun maka rumah dinas dikembalikan kepada Negara.
9. Bahwa status Para Tergugat "bukan pegawai negeri" oleh karena itu yang bersangkutan dinyatakan tidak berhak menempati Rumah Dinas Polri di Jalan Erlangga IV atau Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, dan 20 Kelurahan Pleburan Kecamatan Semarang Selatan Kodya



Semarang Provinsi Jawa Tengah (sekarang Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20 Semarang) Kelurahan Pleburan Kecamatan Semarang Selatan, Kodya Semarang Provinsi Jawa Tengah yang merupakan rumah Negara (melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara Yo Peraturan Pemerintah RI Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara).

10. Bahwa tanah dan bangunan Rumdin Polri di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Semarang dan Rumdin Polri di Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20 Semarang (dulunya Rumdin Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, dan 20 Semarang) telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Kodya Semarang, Sedangkan status rumah Negara tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya yang merupakan benda tidak bergerak (*vide* Pasal 506 KUHPerdota).

11. Bahwa dengan demikian terbukti Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat 24) telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan pihak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdota dan akibatnya Penggugat dirugikan karena tidak dapat menempatkan personil-personil Polri yang aktif kedalam rumah dinas Polri di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Semarang dan di Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20 Semarang (dulunya Rumdin Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 Semarang) sehingga harus menempatkan personil Polri yang aktif kerumah lain dengan cara menyewa/kontrak.

12. Bahwa perhitungan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat adalah sebesar Rp 2.325.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Biaya sewa/kontrak dengan indek per rumah/Tahun sebesar Rp 15.000.000,- setidaknya-tidaknya selama 15 tahun.
- b. Kerugian moril dan materiil yang harus ditanggung oleh Para Tergugat yaitu:
 - 1) Kerugian karena terganggunya tugas dan pekerjaan sehingga pekerjaan lain tertunda jika dinilai dengan uang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).



2) Kerugian materiil akibat timbulnyagugatan perdata sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

13. Bahwa untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat dan untuk menjamin bahwa tanah/rumah sengketa tidak dialihkan statusnya maupun penghuniannya maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 3.169 m² dan bangunan rumah dinas Polri Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4,6,8,10,12,14,16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20 Semarang (dulunya Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4,6,8,10,12,14,16, 20 Semarang) yang berada diatas tanah dimaksud.

14. Bahwa untuk menghindari penundaan pembayaran ganti rugi oleh Para Tergugat makamasing-masing Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa(*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat I sampai dengan24 memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi putusan.

15. Bahwa berdasarkan bukti-bukti otentik maka putusan perkara ini wajib dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya.

Bahwa oleh karena itu perkenankan kami selaku Penggugat mengajukan permohonan kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memutuskan perkara ini dengan putusansebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah dinasPolri (Rumah Negara Golongan II) di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20, RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16, dan 20 Semarang).
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah dinasPolri (Rumah Negara Golongan II) di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20, RT.10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16,20 Semarang) secara yuridis sah dalam penguasaan Penggugat yang sampai sekarang masih dalam status rumah negara golongan II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat 24 (Para Tergugat) terbukti sebagai penghuni yang tidak sah dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat 24 (Para Tergugat) untuk mengosongkan rumah dinas di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20, RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 Semarang) yang ditempati.
6. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat 24 (Para Tergugat) untuk membayar ganti rugi moril dan materiil sebesar Rp 2.325.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng.
7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat 24 (Para Tergugat) untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat I sampai dengan 24 memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi putusan.
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini wajib dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya.
9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat 24 (Para Tergugat) membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, dan Tergugat XXIV dalam jawaban atas gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi.

I. Eksepsi *Error In Persona*.

1. Bahwa Penggugat telah *error persona* karena telah menggugat Tergugat V yang bernama Nawolo Brahmantyo, S.H, dimana Tergugat V telah meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 19 Februari 2019.



2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menjadi *error in persona* karena telah menggugat Tergugat V yang telah meninggal dunia dalam proses persidangan.

II. Eksepsi Mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum Untuk Menggugat Hak Kepemilikan Tanah Yang Menjadi Objek Perkara.

1. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara ini adalah **Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980**, yang tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat ini, yang terletak di Jalan Erlangga Tengah IV, Nomor 4, 6, 8, 10, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II (dahulu jalan Erlangga Tengah IV), Nomor 20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang.
2. Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik Rumah Dinas yang dibangun diatas tanah negara tersebut tanpa adanya bukti hak kepemilikan yang sah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Huruf c, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur mengenai pendaftaran tanah diakhiri dengan **"pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"**, dan peraturan pelaksanaannya sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 3 Huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak, yang mengatur mengenai pemberian hak tersebut, dengan demikian, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah negara yang menjadi objek perkara tersebut.
3. Bahwa sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 55 UUPA Ayat (1), yang mengatur Hak-hak asing yang mengurus Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dengan demikian seluruh hak-hak asing tersebut berakhir pada tanggal 23 September 1980.
4. Bahwa sesuai peraturan pelaksanaan ketentuan tersebut, yaitu **Keputusan Presiden R.I Nomor 3 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979**, maka para Tergugat yang menguasai fisik atas tanah negara tersebut telah memperoleh **HAK PRIORITAS** untuk mengajukan hak atas tanah negara yang telah



dikuasai dengan itikad baik, oleh karenanya, penguasaan fisik dan permohonan hak atas tanah negara yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sah, setidaknya tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

5. Bahwa Para Tergugat telah merawat tanah dan bangunan, memasang listrik dan air, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan bertindak sebagai warga negara yang baik, bahkan orang tua Para Tergugat/penghuni terdahulu telah membayar LUNAS ke Kas Negara dengan cara pemotongan gajinya setiap bulan sesuai perhitungan penyusutan nilai Rumah Dinas yang dibangun oleh Djawatan Gedung-Gedung, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Rumah Dinas yang dibangun diatas tanah negara yang menjadi objek perkara ini.

6. Bahwa Para Tergugat rata-rata telah menguasai dan menempati rumah tersebut sejak Tahun 1960 sampai dengan saat ini (59 Tahun), dengan itikad baik. Dan selama itu Para Tergugat tidak pernah digugat ataupun dituntut oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah dengan bangunan di atasnya tersebut.

7. Bahwa Pasal 1955 KUH Perdata mengatur:

“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum secara tegas, sebagai pemilik”;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata mengatur:

“siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”, demikian pula diatur di dalam Pasal 1967 KUH Perdata mengatur ***“segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”***.

9. Bahwa dengan demikian dapatlah ditarik kesimpulan gugatan Penggugat sepanjang mengenai Obyek Sengketa tersebut di atas adalah telah kedaluwarsa (lampau waktu), mengingat Para Tergugat telah menempati dan menguasai tanah beserta bangunan di atasnya



selama lebih dari 30 Tahun, sehingga oleh karenanya Penggugat adalah tidak berwenang untuk mengajukan gugatan perdata kepada Para Tergugat.

10. Bahwa sesuai dan berdasarkan pada uraian tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah negara yang menjadi Objek Perkara, oleh karenanya, Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk menggugat hak kepemilikan atas tanah negara yang menjadi Objek Perkara ini maupun Rumah Dinas yang dimaksudkan dalam gugatan *aquo*, maka gugatan Penggugat *aquo* sudah sepatutnya ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Eksepsi Mengenai Penggugat Tidak Jelas Hak Kepemilikannya Atas Obyek Sengketa.

1. Bahwa belum adanya sertifikat hak kepemilikan Penggugat atas tanah negara yang menjadi Objek Perkara ini sebagaimana dimaksudkan eksepsi ke II (kedua), dengan adanya Surat Keputusan Dirjen Cipta Karya tanggal 1 Maret 1977, Nomor GS 12/2/15, menyatakan Rumah Negara yang terletak di Jalan Erlangga Tengah II, Nomor 18 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang bukan asset dari Polda Jawa Tengah maupun asset dari negara membuktikan alas hak kepemilikan Penggugat tidak jelas.
2. Bahwa dengan demikian belum jelas hak kepemilikan dari Penggugat atas Obyek Sengketa, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

IV. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas Letak Dan Batas Tanah/ Bangunan Yang Menjadi Objek Perkara (*obscuur libels*).

1. Bahwa Penggugat hanya menguraikan tanah dan bangunan yang menjadi Objek Perkara ini terletak di Jalan Erlangga Tengah IV, Nomor 4, 6, 8, 10, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II (dahulu jalan Erlangga Tengah IV), Nomor 20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, tidak menguraikan batas-batas tanah dan bangunan di atasnya yang dimaksudkan oleh Penggugat. Oleh karenanya, hal tersebut telah menjadikan gugatan Penggugat *aquo* menjadi kabur (*obscuur libel*).
2. Bahwa gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan *obscuur libel*, dan gugatan tidak dapat diterima. Begitupun juga dalam



putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima (**vide: Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, oleh M.YAHYA HARAHAH, S.H, halaman 450**).

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat *aquo* tidak jelas mengenai letak dan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara ini maka gugatan Penggugat *aquo* sudah sepatutnya ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

V. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak, Karena Tidak Melibatkan Kementerian Keuangan RI, Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Dan Kantor Pertanahan Kota Semarang Sebagai Pihak Berperkara.

1. Bahwa gugatan Penggugat *aquo* yang hanya ditujukan kepada Para Tergugat adalah tidak lengkap pihaknya, karena penguasaan fisik atas tanah negara yang menjadi Objek Perkara ini adalah sah menurut hukum, setidaknya tidak melanggar hukum, bahkan Para Tergugat telah memperoleh **HAK PRIORITAS** untuk mengajukan hak atas tanah tersebut berdasarkan **Keputusan Presiden R.I. Nomor 3 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979**, yang pendaftaran haknya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Bahwa berdasarkan Permen Keu 138/PMK.06/2010 tanggal 2 Agustus 2010, untuk memperjelas bahwa obyek gugatan adalah rumah Negara, maka Penggugat seharusnya melibatkan **Kementerian Keuangan RI sebagai pihak dalam perkara *aquo***.

3. Bahwa selain dari pada itu **Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Kantor Pertanahan Kota Semarang** untuk memperjelas riwayat dan status hukum tanah dan rumah negara yang menjadi Objek Perkara ini secara objektif, sehingga Pengadilan tidak terkecoh dengan dalil Penggugat yang diajukan secara sepihak.

4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak menarik **Kementerian Keuangan R.I, Dinas pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Kantor Pertanahan Kota Semarang**, atau seluruh pihak yang terkait dengan riwayat dan status hak atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Perkara ini sudah sepatutnya ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang termuat di dalam eksepsi mutatis mutandis dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat *aquo* terkecuali yang diakui kebenarannya dalam Jawaban ini secara jelas dan tegas.
3. Bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian petietumnya, yaitu mengenai sah tidaknya penguasaan fisik atas Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980 dan tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat ini, yang terletak di Jalan Erlangga Tengah IV, Nomor 4, 6, 8, 10, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II (dahulu jalan Erlangga Tengah IV), Nomor 20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang (*lih. Petietum ke – 3*).
4. Bahwa selain daripada itu, Penggugat juga mengajukan tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 2.325.000.000,- (dua miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) berupa uang sewa dan kerugian moriel (*lih. Angka 12 gugatan*), yang diperhitungkan secara sepihak.
5. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi, penguasaan fisik atas **Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980**, yang tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat ini adalah sah, setidaknya tidaknya tidak melanggar hukum berdasarkan **Keputusan Presiden R.I Nomor 3 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979**, bahkan Para Tergugat telah memperoleh **HAK PRIORITAS** untuk mengajukan hak atas tanah negara yang telah dikuasai dengan itikad baik tersebut.
6. Bahwa Para Tergugat telah merawat tanah dan bangunan, memasang listrik dan air, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai warga negara yang baik, bahkan orang tua Para Tergugat/penghuni terdahulu telah membayar LUNAS ke Kas Negara dengan cara pemotongan gajinya setiap bulan sesuai perhitungan penyusutan nilai Rumah Dinas yang dibangun oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Rumah Dinas yang dibangun diatas tanah negara yang menjadi Objek Perkara ini.



7. Bahwa Para Tergugat rata-rata telah menguasai dan menempati rumah tersebut sejak Tahun 1960 sampai dengan saat ini (59 Tahun), dengan iktikad baik. Dan selama itu Para Tergugat tidak pernah digugat ataupun dituntut oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah dengan bangunan di atasnya tersebut.

8. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) mengatur:

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan 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/kecamatan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”.***

9. Bahwa Pasal 1955 KUH Perdata mengatur, ***“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum secara tegas, sebagai pemilik”.***

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata mengatur ***“siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”***, demikian pula diatur di dalam Pasal 1967 KUH Perdata mengatur ***“segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk”.***

11. Bahwa hal tersebut di atas, berkesesuaian dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 295 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, Yurisprudensi



**MA RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 dan
Yurisprudensi MA RI Nomor 783/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976.**

12. Bahwa dengan demikian, Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatan *aquo*, oleh karenanya, gugatan Penggugat *aquo* sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

13. Bahwa dengan demikian, maka gugatan mengenai ganti kerugian dan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hak kepemilikannya yang sah menurut hukum sudah sepatutnya ditolak, dan oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

14. Bahwa Para Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkannya.

DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa dahulu Para Tergugat Konpensi, sekarang bertindak selaku para Penggugat Rekonpensi, dengan ini mengajukan gugatan balasan berkaitan dengan gugatan asal (Konpensi) yang diajukan oleh dahulu Penggugat Konpensi, sekarang bertindak selaku Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa sesuai maksud dan tujuan gugatan asal (konpensi) yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi, yaitu mengenai sah atau tidaknya penguasaan fisik atas **Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980**, yang tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat ini, maka Para Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan balasan (Rekonpensi) berdasarkan ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa sesuai dan berdasarkan pada Pasal 55 UUPA, maka **Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb telah dikonversikan menjadi Hak Guna Bangunan dan berakhir pada tanggal 23 September 1980**, dan oleh karena tidak diperpanjang atau diperbaharui haknya oleh pemegang Hak tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur (dikutip):

Hak Guna Bangunan hapus karena:



a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, atau dalam perjanjian pemberiannya.

b. dst'

Pasal 27 ayat (1) mengatur:

" **permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya**".

Pasal 36 mengatur:

" **Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.**"

Pasal 37 mengatur:

" **Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.**"

4. Bahwa Tergugat Rekonpensi adalah bukan bekas pemegang Hak atas Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, yang tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat inidan belum memperoleh Hak atas tanah yang menjadi Objek Perkara ini hingga pada saat ini, sedangkan Penggugat Rekonpensi adalah penguasa fisik atas tanah negara tersebut sejak Tahun 1960 dan turun temurun hingga pada saat ini.

5. Bahwa adapun Rumah Dinas yang dimaksudkan oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatan asal (Konpensi) telah hapus karena penyusutan sebesar 2 % (dua persen) sejak dibangun pada Tahun 1960, atau sebesar 94 % (sembilan puluh empat persen) hingga Tahun 2018, dan Para Penggugat Rekonpensi yang menguasai dan merawat bangunan tersebut dengan biaya sendiri, sehingga Rumah Dinas tersebut masih layak dihuni hingga pada saat ini.

6. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan dan akan memenuhi semua syarat dan ketentuan serta kewajibannya secara hukum, sehingga tanah negara yang dikuasai



oleh Para Penggugat Rekonpensi selama ini menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 9 Ayat (2) UUPA yang mengatur:

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

7. Bahwa adanya kebijakan pemerintah seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut dan tidak menghilangkan HAK Para Penggugat Rekonpensi yang telah menempati/menguasai fisik tanah negara yang menjadi objek perkara ini secara turun temurun, serta dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi hingga pada saat ini.

8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara asal (konpensi, bahwa Penggugat Rekonpensi telah memperoleh **HAK PRIORITAS** untuk mengajukan hak atas tanah negara yang telah dikuasai dengan iktikad baik berdasarkan **Keputusan Presiden R.I. Nomor 3 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979**, maka penguasaan fisik yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi atas **Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980** tersebut adalah sah, dan tidak ada alasan Tergugat Rekonpensi untuk mengambil alih penguasaan fisik berdasarkan dengan ketentuan atau kebijakan yang dibuatnya secara sepihak dan bertentangan dengan ketentuan hukum tersebut diatas.

9. Bahwa Para Tergugat rata-rata telah menguasai dan menempati rumah tersebut sejak Tahun 1960 sampai dengan saat ini (59 Tahun), dengan iktikad baik. Dan selama itu Para Tergugat tidak pernah digugat ataupun dituntut oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah dengan bangunan di atasnya tersebut.

10. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) mengatur, ***“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh Pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:***



c. *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.*

d. *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.”*

11. Bahwa Pasal 1955 KUH Perdata mengatur, ***“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum secara tegas, sebagai pemilik”***.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata mengatur ***“siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”***, demikian pula diatur di dalam Pasal 1967 KUH Perdata mengatur ***“segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”***.

13. Bahwa hal tersebut di atas, berkesesuaian dengan **Yurisprudensi MA RI Nomor 295 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975,urisprudensi MA RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 dan Yurisprudensi MA RI Nomor 783/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976.**

14. Bahwa oleh karenanya, gugatan balasan (Rekonpensi) *aquo* adalah beralasan dan berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan dan dikabulkan untuk seluruhnya sesuai diuraikan pada akhir gugatan balasan (Rekonpensi) ini.

15. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkannya.

Pada akhirnya, perkenankan kami selaku Kuasa Hukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi.



Dalam Eksepsi.

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI.

1. Mengabulkan gugatan balasan (Rekonpensi) yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Tanah dengan Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980** dan tidak diperpanjang atau diperbaharui menjadi **TANAH NEGARA**.
3. Menyatakan penguasaan fisik yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi atas **Tanah Negara yang berasal dari Hak Eigendom Verponding Nomor 1682 Seb yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980**, yang tidak diperpanjang atau diperbaharui hingga pada saat ini, dan Bangunan terletak di Jalan Erlangga Tengah IV, Nomor 4, 6, 8, 10, 14, 16 dan Jalan Erlangga Tengah II (dahulu jalan Erlangga Tengah IV), Nomor 20 RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, adalah beriktikad baik dan sah.
4. Memberi ijin kepada Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk mengajukan permohonan atau mendaftarkan Hak atas Tanah Negara tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

A T A U

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 30 Juli 2019 Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg. yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konpensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan Rumah Dinas Polri (Rumah Negara Golongan II) di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4,6,8,10,12,14,16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20, RT. 10 RW. 04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan. Semarang Selatan, Kota Semarang (dulunya di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16,20 Semarang) secara yuridis sah dalam penguasaan Penggugat yang sampai sekarang masih dalam status Rumah Negara Golongan II.
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV (Para Tergugat) terbukti sebagai penghuni yang tidak sah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV (Para Tergugat) untuk mengosongkan Rumah Dinas di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2, 4,6,8,10,12,14,16 dan Jalan Erlangga Tengah II Nomor 20, RT. 10 RW.04, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, KotaSemarang (dulunya di Jalan Erlangga Tengah IV Nomor 2,4,6,8,10,12,14,16,20 Semarang) yang ditempati.
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi.

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi.

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 6.401.000,00 (enam juta empat ratus satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa kepada Tergugat I,II,X, XI, XII, XIII, XIV yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg. tanggal 30 Juli 2019 dengan relasnya masing-masing 16 September 2019 dan bertanggal 20 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg. jo Nomor 56/Pdt.U/2019/PN Smg. tanggal 8 Agustus 2019 yang dibuat oleh R. Joko Purnomo, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg. tanggal 30 Juli 2019 dan telah

Halaman 22, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I,II, V, X, XI, XII, XIII, XIV dengan relasnya masing-masing bertanggal 9 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding telah mengajukan memori banding tanggal 9 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 9 Oktober 2019 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I, II, V, X, XI, XII, XIII, XIV dengan relasnya masing-masing bertanggal 14 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 4 Nopember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 4 Nopember 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Pembanding dengan relasnya bertanggal 7 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara masing-masing bertanggal 11 Nopember 2019, 18 Nopember 2019 dan 22 Nopember 2019 kepada Kuasa Pembanding dan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I, II, V, X, XI, XII, XIII, XIV untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding dalam memori bandingnya mengajukan keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dan tidak mempertimbangkan fakta dan bukti yang diajukan oleh para pihak mengenai status Rumah Negara yang dihuni oleh Para Pembanding sejak tahun 1960;
2. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam mempertimbangkan unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dalam hal ini tidak ada satu buktipun yang dapat dipergunakan untuk membuktikan adanya hak kepemilikan Terbanding;



3. Putusan Majelis Hakim memberi status tanah yang menjadi obyek perkara atau penguasaannya tidak berdasarkan bukti yang sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Pertimbangan dan putusan Majelis Hakim berdasarkan dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh para pihak secara tidak seimbang;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam kontra memori bandingnya menanggapi memori banding dari Pembanding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim telah benar dalam mempertimbangkan fakta dan bukti a quo;
2. Bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan dasar hukum dan bkti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan a quo dengan tepat dan benar;
3. Putusan Majelis Hakim memberi status tanah yang menjadi obyek perkara atau penguasaannya telah berdasarkan bukti yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Pertimbangan putusan Majelis Hakim berdasarkan dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh para pihak secara seimbang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara banding *a quo* yang terdiri atas berita acara sidang Pengadilan Tingkat Pertama, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg, tanggal 30 Juli 2019, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding tertanggal 09 Oktober 2019 dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding beserta bukti-bukti tertulis dari kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi serta saksi ahli dan surat-surat lainnya yang bersangkutan, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut di bawah ini:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan masing-masing eksepsi tersebut dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukumnya kecuali eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena tidak melibatkan Kementerian Keuangan RI, Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak berperkara;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat memahami pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa pada dasarnya tidak ada larangan dalam peraturan perundang-undangan bagi Penggugat untuk mengajukan terhadap siapapun sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat dalam gugatannya sepanjang Penggugat menganggap ada korelasi yang erat/hubungan hukum antara dalil-dalil gugatan dengan pihak Tergugat maupun Turut Tergugat tersebut, namun terhadap pertimbangan hukum bahwa Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidaklah berlaku secara mutlak walaupun ada yurisprudensi yang berhubungan dengan hal tersebut, karena di Indonesia di samping tidak dikenal sistem preseden, juga apabila ada pihak yang betul-betul relevan atau bahkan sangat relevan untuk ikut digugat sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, bisa saja Majelis Hakim memasukkannya sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengutip beberapa keterangan saksi dan saksi ahli sebagai berikut di bawah ini.

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh para Tergugat yaitu SITI SRI YULIASIH di bawah sumpah antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Saksi tinggal di Jalan Erlangga sejak tahun 1960 satu gang dengan rumah-rumah yang ditempati para Tergugat (obyek sengketa), di situ ada rumah-rumah Negara di samping milik Kepolisian juga milik Dinas Perdagangan, Perhutani dan lain-lain, termasuk rumah yang ditempati saksi;
- Yang membangun rumah-rumah obyek sengketa adalah Dinas PU;
- Rumah yang saksi tempati dahulu yang membangun juga Dinas PU;
- Rumah yang saksi tempati dulu dibeli oleh orangtua saksi pada tahun 1980 an setelah ayah saksi pensiun dapat membeli rumah dan diangsur dan saksi yang membayar cicilan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi lain yang juga diajukan oleh para Tergugat yaitu Dra. Hj. KUNARTINAH di bawah sumpah antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Saksi tinggal di Jalan Erlangga IV Nomor 2A Semarang di depan rumah sengketa Nomor 8 yang bentuk bangunan rumah saksi hampir sama dengan rumah-rumah obyek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rumah saksi berasal dari rumah dinas/instansi yang saksi tempati sejak tahun 1977 yang kemudian saksi beli tahun 1980 an dan sekarang sudah menjadi hak milik saksi;

Menimbang, bahwa selain itu para Tergugat juga mengajukan saksi ahli yaitu Prof. Dr. NURHASAN ISMAIL, S.H., M.Si. yang di bawah sumpah memberikan pendapat sesuai dengan keahliannya sebagai berikut:

- Keahlian saksi adalah spesial di bidang hukum Agraria;
- Hak Eigendom sejak Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 pada Pasal 1 ayat (3), Ketentuan-Ketentuan Konversi semua hak eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik kalau pemegang hak adalah warga Negara Indonesia dan yang bersangkutan melaporkan tentang keberadaannya, maka hak eigendom dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dan berlaku maksimal 20 (dua puluh) tahun sejak 24 September 1960;
- Hukum Agraria dalam Pasal 5 mempunyai asas pemisahan horizontal, menyatakan bahwa kepemilikan tanah dan bangunan itu terpisah, berbeda dengan KUH Perdata yang mempunyai asas pelekatan yaitu pemilik bangunan pasti adalah pemilik tanah;
- Yang dapat mengajukan dan memperoleh hak tanah atas tanah Negara adalah Negara untuk kepentingan umum, bekas pemegang hak eigendom dan orang yang menguasai secara fisik dan memanfaatkan tanah Negara tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sehubungan dengan keterangan saksi-saksi dan saksi ahli di atas, memandang perlu untuk mengemukakan beberapa dasar aturan yang berkaitan dengan perkara ini cq. Eksepsi di atas, baik bukti yang diajukan para pihak maupun yang tidak diajukan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Asal Tanah Konversi Hak-Hak Barat, disebutkan bahwa "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal konversi hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut Pasal 1", sedangkan ketentuan Pasal 1 Keputusan Presiden tersebut dinyatakan bahwa Ayat (1) "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana

Halaman 26, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara". Sedangkan ayat (2) nya menegaskan bahwa "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. keadaan kebun dan penduduknya;
- d. rencana pembangunan di daerah;
- e. kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan";

Menimbang, bahwa selain itu ada ketentuan yng berkaitan pula dengan hal tersebut di atas yaitu ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang pada Pasal 1 menyatakan bahwa "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." Sedangkan pada Pasal 3 ayat (1) dan (2) nya menegaskan bahwa Ayat (1) "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." Ayat (2) berbunyi "Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980". Selanjutnya ketentuan Pasal 12 nya ayat (1) huruf a, b, dan e menegaskan bahwa Pasal 12 ayat (1) "Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika: a. dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3; b. tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya; e. di atasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas



pemegang hak". Selanjutnya ketentuan Pasal 14 nya menetapkan bahwa "Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak termasuk golongan pasal 12 dan 13 diselesaikan secara tersendiri, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 2 dan dengan memperhatikan pihak-pihak yang berkepentingan serta faktor-faktor khusus yang menurut kenyataannya mempengaruhi kasus yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa dari beberapa ketentuan tersebut di atas, dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh para Pembanding yakni bukti T-43 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/1136 tanggal 22 Mei 2000 tentang Permohonan Informasi Asset Tanah Milik Polda dan bukti T-44 berupa Salinan Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 1/19/KPTS/CK/1976 tanggal 20 Mei 1976 tentang Ketentuan Dan Tata Cara Perubahan /Penetapan Status Golongan Rumah Negeri yang antara lain dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa "Rumah Negeri yang tidak dapat diubah/ditetapkan status golongannya menjadi rumah Negeri Golongan III adalah rumah Negeri/instansi yang berada di bawah wewenang Menteri/Pimpinan Lembaga Tinggi Negara sebagai berikut:

- a. Rumah Negeri Golongan II (dua) yang mempunyai fungsi secara langsung melayani/ atau terletak dalam kompleks/halaman suatu kantor, sekolah, Universitas, rumah sakit, asrama, balai penyelidikan, laboratorium, instalasi, pelabuhan (udara, laut) dan lain-lain bangunan yang sifatnya bangunan umum;
- b. Rumah yang merupakan flat, mess, asrama, wisma tamu, rumah jaga;

Menimbang, bahwa dari beberapa keterangan saksi-saksi dan saksi ahli yang diajukan oleh para Pembanding di atas, dikaitkan dengan beberapa ketentuan yang ditegaskan di atas serta bukti T-43 dan T-44 yang semuanya itu tidak dipertimbangkan secara khusus oleh Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding sampai pada suatu kesimpulan akhir bahwa gugatan Penggugat/Terbanding kurang pihak yaitu tidak menyertakan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI cq. Direktorat Jenderal Cipta Karya, mengingat pentingnya peranan Direktorat Jenderal Cipta Karya tersebut dalam kaitannya dengan proses perkara ini agar supaya perkara ini menjadi terang benderang terutama dalam eksekusinya nanti setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap agar tidak ada kesulitan ataupun kendala dalam eksekusinya nanti;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding memandang sangat relevan dan harus menarik Kementerian Pekerjaan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Perumahan Rakyat RI cq. Direktorat Jenderal Cipta Karya sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bertitik tolak terhadap pertimbangan tersebut, maka eksepsi dari para Pembanding/para Tergugat khusus tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kurang pihak cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi dari Para Pembanding/Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding memandang hal-hal lain yang terungkap dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama *irrelevant* untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang menyatakan eksepsi dari para Pembanding/para Tergugat dikabulkan, maka permasalahan yang menyangkut dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi para Pembanding/para Penggugat dalam Rekonsensi/para Tergugat dalam Konpensi sebagaimana disebutkan di atas, maka permasalahan yang menyangkut dalam Rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena itu dalam Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Konpensi dan Rekonsensi :

Menimbang, bahwa salah satu eksepsi dari para Pembanding dikabulkan, maka Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan untuk tingkat banding dapat di lihat dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 30 Juli 2019 akan dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya akan terlihat sebagai berikut di bawah ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang

Halaman 29, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum dan segala ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 555/Pdt.G/2018/PN Smg, tanggal 30 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari para Pembanding / Para Tergugat Kompensi tersebut di atas;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat dalam Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan para Pembanding/para Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi :

- Menghukum Terbanding/Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2020, oleh kami, Hesmu Purwanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Karma, S.H., M.H. dan Yohannes Sugiwidarto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 692/PDT/2019/PT SMG tanggal 26 Desember 2019, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 18 Maret 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj. Ponny Agustini, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 30, Putusan Nomor 692/Pdt/2019/PT SMG



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

I Nyoman Karma, S.H., M.H.

Hesmu Purwanto, S.H., M.H.

Yohannes Sugiwardarto, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Ponny Agustini, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

Meterai.....Rp 6.000,00

RedaksiRp 10.000,00

Pemberkasan..... Rp134.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).