



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Ismet Kaharsah**, lahir di Pemalang pada tanggal 25 Januari 1965, pekerjaan perdagangan, beralamat di BTN ALAM WIDURI ASRI J.17 RT002/RW006 Kelurahan/Desa Widuri, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
- 2. Hapiz Baharsah M. Arghubi**, lahir Pemalang pada tanggal 11 Januari 1967, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Tidar Gang Merak 2064 RT003/RW015 Desa/Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;
- 3. Riza Badarsah**, lahir di Pemalang pada tanggal 06 Juni 1960, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Taman Kedaung A-7/21 RT001/RW007 Desa/Kelurahan Kedaung Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III** semula **Penggugat III**;
- 4. Fahmi Kadarsah**, lahir di Bogor pada tanggal 27 Agustus 1978, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Taman Kedaung A-7/21 Desa/Kelurahan Kedaung Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV** semula **Penggugat IV**;
- 5. Novia Isfandiari**, lahir di Bogor pada tanggal 12 November 1983, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Taman Kedaung A-7/21 Desa/Kelurahan Kedaung Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V** semula **Penggugat V**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Rena Astriani, lahir di Lhokseumawe pada tanggal 28 Juni 1985, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Kober Kecil No. 23 RT002/RW008 Desa/Kelurahan Rawa Bunga Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding VI** semula **Penggugat VI**;
Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Para Penggugat memberikan Kuasa kepada: 1. **Sukma Bambang Susilo, S.H.**; 2. **Suyadi, S.H., M.H.**, dan 3. **Azhar Rahim Rivai, S.H., M.H.**, Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor "SAKSONO DAN SUYADI LAW FIRM", beralamat di Menara Imperium Lantai 6 (PT. Ayu Berga) Jalan HR. Rasuna Said Kav.1 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2018 Nomor: 009/SK-LIT/SSLF/II/2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 11 April 2019 di bawah register Nomor: 67/SK/2019/PN Pml.;

Melawan:

1. Kepala Pemerintahan Daerah Kabupaten Pemalang, beralamat di Jalan Surohadi Kusumo Nomor 1 Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala Badan PERNANAHAN Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 34 C Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Pemalang, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 35 Pemalang, disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. Kepala Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, berkedudukan di

Halaman 2 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pemuda Nomor 35 Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 24 Juli 2019 Nomor: 409/Pdt/2019/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- Berkas perkara Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 14 Maret 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 15 Maret 2018 di bawah Register Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1956 di Desa/Kelurahan Kebon Dalem Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang telah meninggal dunia seseorang yang bernama H. ARGHUBI SATIBI, dengan meninggalkan seorang isteri yang bernama Ny. HABIBAH dan seorang anak yang bernama MUTAMAD ARGHUBI, kemudian pada tahun 1972 Ny. HABIBAH sebagai satu-satunya janda almarhum H. ARGHUBI SATIBI telah pula meninggal dunia di Pemalang, Jawa Tengah, **sehingga tinggal MUTAMAD ARGHUBI sebagai ahli waris tunggal** dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI;
2. Bahwa anak satu-satunya hasil perkawinan almarhum H. ARGHUBI SATIBI dengan Ny. HABIBAH sebagai **ahli waris tunggal** yaitu MUTAMAD ARGHUBI telah meninggal dunia pada tanggal 21 April 2004 di Pemalang dan semasa hidupnya MUTAMAD ARGHUBI pernah menikah 2(dua) kali, pertama dengan NY. TUR MURTININGSIH Binti KUSWODIHARJO dikaruniai 5(lima) orang anak, masing-masing yaitu:
 - a. SYAUGI SAHALSAH, laki-laki, telah meninggal dunia pada tanggal 03 Agustus 2012 dalam usia 57 tahun, dengan 3(tiga) orang anak, masing-masing bernama:
 - 1) FAHMI KADARSAH, (Penggugat IV);
 - 2) NOVIA ISFANDIARI (Penggugat V);
 - 3) RENA ASTRANI (Penggugat VI);
 - b. RIZA BADARSAH (Penggugat III);
 - c. ZAKI KOMARSAH, telah meninggal dunia terlebih dahulu dalam usia sekitar 15 tahun, belum menikah dan tidak memiliki keturunan;

Halaman 3 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. ISMET KAHARSAH (Penggugat I);
- e. HAPIZ BAHARSAH M. ARGHUBI (Penggugat II);

Bahwa setelah isteri yang pertama MUTAMAD ARGHUBI yang bernama Ny. TUR MURTININGSIH Binti KUSWODIHARJO meninggal dunia pada tahun 1983 di Pemalang, kemudian menikah untuk yang kedua kalinya dengan Hj. KHOSIATUN tetapi tidak dikarunia anak;

3. Bahwa selain meninggalkan ahli waris/ahli waris pengganti, almarhum H. ARGHUBI SATIBI juga meninggalkan harta warisan, satu diantaranya adalah sebidang tanah darat yang terletak di RT.05/RW.20 Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan bukti Girik C Nomor 50 Persil 64 DI, seluas kurang lebih 3.540 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Saluran Air/Kali Sibeser;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Jend. A.
- Yani;
- Sebelah Utara : Tanah Yasan/Tanah Milik Abd. Latif Badrong, Ibu Barkah dan Ibu Asih;
 - Sebelah Selatan : Tanah Yasan/Tanah Milik Cici Susilowati;

Untuk selanjutnya tanah peninggalan almarhum H. ARGHUBI SATIBI tersebut disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

4. Bahwa tanah OBJEK SENGKETA tersebut belum pernah dibagi waris dan belum pernah pula dialihkan atau dilepaskan kepada siapapun juga serta Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti belum pernah memberikan izin persetujuan kepada siapapun juga untuk menempati dan/atau menguasai dan/atau mengurus pendaftarannya dan/atau untuk mendapatkan hak dalam bentuk apapun juga, karena itu sampai dengan sekarang ini masih tercatat atas nama H. ARGHUBI SATIBI;

5. Bahwa meskipun tanah OBJEK SENGKETA belum pernah dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, namun pada saat ini tanah OBJEK SENGKETA tersebut telah dikuasai oleh **Tergugat I** (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 77 Tahun 1991, Gambar Situasi Tanggal 9-11-1988 Nomor: 3431/1988 seluas: +/- 3.455 M2, sesuai dengan Surat Permohonan dan SK Nomor: 530.3/368/II/1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 oleh **Tergugat II**, dimana disebutkan bahwa penerbitan sertifikat Hak Pakai

Halaman 4 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah sebagai pemberian dari Tanah Negara dan akan digunakan untuk sarana dan prasarana Pemerintahan Daerah Kabupaten Pemalang;

6. Bahwa berdasarkan dokumen pencatatan pada Kantor Desa/Kelurahan Mulyoharjo, Girik C Nomor 50 Persil 64 DI seluas sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sampai dengan saat ini masih tercatat **atas nama H. ARGHUBI SATIBI** dan belum pernah dialihkan atau dilepaskan kepada siapapun juga, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam legalisir dokumen Girik C Nomor 50 Persil 64 DI seluas sekitar 3.540 M2 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Mulyoharjo, sehingga tanah OBJEK SENGKETA adalah **tanah milik adat** bukan tanah negara;

7. Bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan belum dilekati hak-hak perseorangan. Boedi Harsono menyebutkan, "Tanah-tanah yang belum dilekati hak-hak perseorangan oleh Undang Undang Pokok-pokok Agraria (Pasal 28, 37, 41, 43 dan 49) disebut tanah yang langsung dikuasai negara" (Boedi Harsono: Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 271). **In casu**, meskipun tanah OBJEK SENGKETA belum didaftar kepada instansi yang berwenang berdasarkan peraturan pendaftaran tanah, namun tanah OBJEK SENGKETA tersebut masih **dilekati hak yang bersumber dari hukum adat sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan tanah**, serta atas OBJEK SENGKETA tersebut belum pernah dialihkan atau dilepaskan dalam bentuk apapun juga, hal ini juga sebagaimana masih tercatat dalam Buku Desa/Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupatén Pemalang, sesuai bukti Girik C Nomor 50 Persil 64 DI;

8. Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan, "**Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama**". Dengan demikian menurut B. F. Sihombing, hukum tanah adat adalah hak kepemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis (B. F. Sihombing dalam Supriadi : Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2008,

Halaman 5 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hlm. 9). **In casu**, menurut **Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960** dalam perspektif hukum adat sebagai sumber hukum tanah nasional, maka Girik Desa C Nomor 50 Persil 64 DI atas nama H. ARGHUBI SATIBI sah sebagai bukti kepemilikan dan penguasaan tanah. Keabsahan Girik sebagai alat bukti tertulis atas penguasaan dan kepemilikan tanah secara tegas juga diakui menurut Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 60 ayat (2) huruf f Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 60 ayat (2) huruf f Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tersebut berbunyi, “Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut: huruf f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961”. **In casu**, Girik C Nomor 50 Persil D 64 DI berdasarkan catatan pada buku Desa Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang dan legalisir diatas materai yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang tertanggal 07 Desember 2016 adalah sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

9. Bahwa **Tergugat I** (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) dalam menguasai dan mendapatkan hak pakai di atas tanah OBJEK SENGKETA tersebut juga tidak pernah mendapatkan pengalihan atau pelepasan atau izin persetujuan dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI atau Ahli Waris/Ahli Waris Penggantinya, karena alas hak dasar kepemilikan dan penguasaan tanah oleh Para Penggugat adalah bukti girik (Girik C nomor 50 Persil 64 DI Desa/Kelurahan Mulyoharjo), maka **mutlak diperlukan syarat pengalihan atau pelepasan atau izin persetujuan** dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI atau Para Ahli Waris/Ahli waris Penggantinya;

10. Bahwa penguasaan tanah OBJEK SENGKETA oleh **Tergugat I** (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 oleh **Tergugat II** dengan menggunakan instrumen hukum Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri

Halaman 6 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah asal Konversi Hak-hak Barat adalah salah prosedur dan/atau salah penerapan hukum dan/atau salah subjeknya, serta bertentangan dengan Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat *juncto* Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah asal Konversi Hak-hak Barat, karena tanah OBJEK SENGKETA bukan tanah bekas hak-hak Barat dan bukan tanah negara, serta Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) juga tidak pernah memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Para Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Keppres Nomor 32 Tahun 1979, yaitu wajib memberikan ganti rugi kepada bekas pemegang hak jika tidak diperpanjang haknya;

11. Bahwa karena penerbitan Hak Pakai Nomor 77 tahun 1991 atas nama Tergugat I (Pemerintah daerah Kabupaten Pemalang) adalah cacat hukum, yakni karena salah prosedur dan/atau salah penerapan Peraturan Perundang-undangan dan/atau salah subjeknya, hal ini berakibat hukum bahwa penguasaan tanah OBJEK SENGKETA oleh Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) adalah tidak sah dan melanggar hukum. *In casu*, Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti H. ARGHUBI SATIBI tidak pernah memberikan izin persetujuan kepada Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) untuk menempati dan menguasai tanah OBJEK SENGKETA tersebut. Pasal 2 Undang-undang Prp Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya menyebutkan, “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”. Pasal 6 ayat (1) huruf a Undang-undang Prp Nomor 51 Tahun 1960 menyebutkan, “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama- lamanya 3(tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp5000 (lima ribu rupiah; huruf a. barang siapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1)”;

12. Bahwa di samping itu, penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) berdasarkan

Halaman 7 Putusan Nomor 409/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 juga **tidak lagi sesuai dengan tujuan pemberian hak**, karena pada saat ini tanah OBJEK SENGKETA tersebut sebagian besar **berupa tanah kosong dan sebagian lagi disewakan kepada pihak lain tidak untuk kepentingan Tergugat I**, karena itu tidak sesuai lagi dengan tujuan semula diberikannya hak pakai tersebut, sehingga terhadap hak Pakai tersebut **bisa hapus atau dihapuskan**. Pasal 50 huruf b PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan, "Pemegang Hak Pakai berkewajiban: huruf b. **menggunakan tanah sesuai peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik**". Pasal 55 ayat (1) huruf b angka ke-1 menyebutkan, "**Hak Pakai hapus karena: huruf b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena: 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52;**

13. Bahwa dengan demikian, penguasaan tanah OBJEK SENGKETA oleh **Tergugat I** (Pemerintah Daerah Kabupaten Pematang) merupakan **perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat** dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 oleh **Tergugat II** (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah di Semarang atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) berdasarkan SK Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 di atas tanah OBJEK SENGKETA tersebut adalah **cacat hukum karena salah prosedur dan/atau salah penerapan peraturan perundang-undangan dan/atau salah subyek hukumnya sehingga tidak berkekuatan hukum dan dapat dibatalkan;**

14. Bahwa karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 yang **diterbitkan oleh Tergugat II** (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah di Semarang atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) berdasarkan SK Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 **cacat hukum dan tidak berkekuatan**, maka sah dan patut menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum **Tergugat II** untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 tersebut;

15. Bahwa karena **Tergugat II** untuk dan atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dihukum untuk

Halaman 8 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991, Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368/I/1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990, dan guna **menjamin perlindungan hukum yang pasti dan adil** bagi Para Penggugat selaku Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat II dan/atau Tergugat III atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik di atas tanah OBJEK SENGKETA atas nama Para Penggugat selaku Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI;

16. Bahwa karena **Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka **sah dan patut menurut hukum jika Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat** berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Munir Fuady, dalam bukunya "Perbuatan Melawan, pendekatan Kontemporer", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 10) menyebutkan bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata tersebut "perbuatan melanggar hukum" mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban; dan
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

17. Bahwa kerugian-kerugian Para Penggugat tersebut adalah **tidak bisa menguasai dan memanfaatkan tanah OBJEK SENGKETA** karena telah selama berpuluh-puluh tahun tanah OBJEK SENGKETA telah dikuasai oleh Tergugat I sehingga tidak bisa memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah OBJEK SENGKETA. Jika dihitung harga sewa atas OBJEK SENGKETA sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun, dikalikan jangka waktu penguasaan atas tanah OBJEK SENGKETA tersebut oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang terhitung sejak tahun 1991 s.d. tahun 2017 atau selama 27 tahun, maka kerugian Para Penggugat setiudak-tidaknya sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah). Oleh sebab itu, layak dan patut menurut hukum jika Terhadap Tergugat I dihukum untuk mengembalikan tanah OBJEK SENGKETA kepada Para Penggugat dalam batas waktu 14(empat

Halaman 9 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan sekaligus terhadap Tergugat I dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);

18. Bahwa di kemudian hari Para Penggugat merasa perlu memastikan bahwa dalam hal putusan pengadilan dalam perkara aquo telah mengabulkan gugatan Penggugat dan telah pula berkekuatan hukum tetap, akan tetapi **Tergugat I** tidak mematuhi putusan aquo serta tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek sengketa, maka karena itu layak dan patut jika terhadap Tergugat I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta) setiap harinya kepada Para Penggugat sampai dengan Tergugat I beserta barang-barang dan orang-orang yang mewakilinya dan/atau orang-orang yang menyewa di atas tanah OBJEK SENGKETA telah benar-benar keluar dan meninggalkan tanah OBJEK SENGKETA dan menyerahkannya kepada Para Penggugat;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

20. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam posita di atas, dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pemalang c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat yang terdiri dari:
 - 2.1. ISMET KAHARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 25 Januari 1965;
 - 2.2. HAPIZ BAHARSAH M. ARGHUBI, laki-laki, lahir Pemalang pada tanggal 11 Januari 1967;
 - 2.3. RIZA BADARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 06 Juni 1960;
 - 2.4. FAHMI KADARSAH, laki-laki, lahir di Bogor pada tanggal 27 Agustus 1978;

Halaman 10 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.5. NOVIA ISFANDIARI, perempuan, lahir di Bogor pada tanggal 12 November 1983;

2.6. RENA ASTRIANI, laki-laki, lahir di Lhokseumawe pada tanggal 28 Juni 1985;

Adalah Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti yang sah dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI;

3. Menyatakan bahwa Girik C Nomor 50 Persil 64 DI Desa/Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, dengan luas tanah sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI adalah **sah** sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan tanah almarhum H. ARGHUBI SATIBI;

4. Menyatakan bahwa perbuatan **Tergugat I** yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa Sertikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 Surat Ukur/Gambar Situasi Gambar Situasi tanggal 9-11-1988 Nomor: 3431/1988 Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, atas nama Pemerintahan Daerah Kabupaten Pemalang, (Tergugat I) seluas +/- 3.455 m2 (kurang lebih tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) jo. Surat Keputusan (SK) (SK) Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 adalah **cacat hukum** dan **tidak berkekuatan hukum**;

6. Menghukum **Tergugat II** (Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah) untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 77 Tahun 1991 atas nama Tergugat I jo. Surat Keputusan (SK) (SK) Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 tersebut;

7. Menghukum Tergugat II dan/atau Tergugat III untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat selaku Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti H. ARGHUBI SATIBI yang terdiri dari:

7.1. ISMET KAHARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 25 Januari 1965;

7.2. HAPIZ BAHARSAH M. ARGHUBI, laki-laki, lahir Pemalang pada tanggal 11 Januari 1967;

7.3. RIZA BADARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 06 Juni 1960;

7.4. FAHMI KADARSAH, laki-laki, lahir di Bogor pada tanggal 27 Agustus 1978;

7.5. NOVIA ISFANDIARI, perempuan, lahir di Bogor pada tanggal 12 November 1983;

Halaman 11 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.6. RENA ASTRIANI, laki-laki, lahir di Lhokseumawe pada tanggal 28 Juni 1985;

8. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA untuk menyerahkan tanah OBJEK SENGKETA yang terletak di RT05/RW20 Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan bukti Girik C Nomor 50 Persil 64 DI, seluas kurang lebih 3.540 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Saluran Air/Kali Sibeser;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Jend. A. Yani;
- Sebelah Utara : Tanah Yasan/Tanah Milik Abd. Latif Badrong, Ibu Barkah dan Ibu Asih;
- Sebelah Selatan : Tanah Yasan/Tanah Milik Cici Susilowati;

kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 14(empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Para Penggugat jika terlambat melaksanakan amar putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et bono*);

Telah membaca **Putusan Sela** Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 13 September 2018 Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml., yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tentang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pemalang berwenang mengadili perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml.;

Halaman 12 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Telah membaca **Putusan** Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2019 Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml., yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat khusus mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menurut hukum gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.669.500,00 (dua juta enam ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Telah membaca Akta Permohonan Banding tanggal 11 April 2019 Nomor 3/Pdt.Bdg//2019/PN Pml. Jo Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml. yang dibuat oleh WINARNO, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Pemalang yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2019 Nomor: 12/Pdt.G/ 2018/PN Pml. dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 April 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 April 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 12 April 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 12 April 2019;

Telah membaca **Memori Banding Para Pembanding** semula Para Penggugat tanggal 17 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 10 Juni 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Juni 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Juni 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 11 Juni 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 11 Juni 2019;

Telah membaca **Kontra Memori Banding Terbanding I** semula Tergugat I tanggal 25 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 25 Juni 2019;

Halaman 13 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Risalah pemberitahuan Mempelajari berkas (*Inzage*) Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml. tanggal 28 Juni 2019 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 April 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Mei 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 April 2019 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri Pemalang dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pemalang untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat 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 formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara ini mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Para **Pembanding** semula Para **Penggugat** dalam **memori bandingnya** yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 10 Juni 2019 pada intinya sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2019 Nomor 12/Pdt.G/ 2018/ PN Pml.;

Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyampaikan alasan Hukum sebagai berikut:

A. Tidak Sesuai Fakta-Fakta Persidangan

Bahwa dalam pembuktian di persidangan, Para Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti, baik berupa bukti surat maupun bukti keterangan saksi-saksi. Di samping itu, juga terdapat bukti-bukti dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beserta rangkaian dalam jawab-menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat-tergugat dan Turut Tergugat, dan kemudian juga dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat. Namun demikian, nilai pembuktian dari jawab-,menjawab dan bukti-bukti tersebut **tidak dinilai dan tidak dipandang sebagai suatu mata rantai yang saling berkaitan yang menunjuk kepada suatu fakta hukum.** Hal ini mengakibatkan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* juga **telah khilaf dan keliru** dalam menilai alat

Halaman 14 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian dan membuat kesimpulan. Adapun kekhilafan dan kekeliruan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut di bawah ini;

Tidak tepat pertimbangan hukum Mejlis Hakim pada halaman 73 alinea terakhir sampai dengan halaman 74 putusan *A quo*, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa “menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat **khusus mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, karena tidak dikutsertakannya pihak-pihak yang berkepentingan** oleh Para Penggugat dalam Gugatan *A quo*, yaitu “para pedagang dan/atau pemilik kios”, “penyewa lahan kosong”, dan “para penghuni rumah dinas” di atas objek sengketa, sehingga disimpulkan Gugatan Para Penggugat dinyatakan kurang pihak dan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*). Para Penggugat sekarang Para Pembanding berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan *Judex Factie* dalam perkara *a quo*, **adalah tidak tepat dan keliru karena tidak secara utuh menilai pembuktian dalam perkara tersebut**. Dalam menilai pembuktian, Majelis Hakim **hanya melihat dan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat (PS) yang tidak utuh dengan menghubungkannya alat bukti tertulis Tergugat I, yaitu T.I-4 s.d. T.I-13**. Bukti T.I-4 s.d. T.I-13 merupakan “Kartu Langgan Sewa Pasar” antara para pedagang/penghuni objek sengketa selaku “Pihak Penyewa” dengan Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang) selaku “Pihak yang Menyewakan”. Dalam hal ini terjadi hubungan hukum antara “Penyewa” dengan “Yang Menyewakan”. *Judex Factie* seharusnya juga melihat dan mempertimbangkan bukti-bukti lain baik berupa surat maupun keterangan saksi-saksi;

Berdasarkan pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Pemalang tersebut, maka terdapat 3(tiga) kelompok yang dikualifikasi berada di atas objek sengketa. **Pertama**, para pedagang dan/atau pemilik kios; **kedua**, para penyewa lahan kosong, dan **ketiga**, para penghuni rumah dinas;

Kelompok pertama, dari seluruh para pedagang dan/atau pemilik kios tersebut **terdapat Para Pedagang dan/atau pemilik kios yang menempati tanah di luar objek sengketa** (di luar objek Gugatan ini) yaitu pada Persil 58 Girik C No. 50 seluas sekitar 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi) atas nama H. Arghubi Satibi, bukan pada Persil 64 dengan luas sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi). Oleh karena objek tanah yang digugat oleh Para Penggugat dan telah diterbitkan

Halaman 15 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak pakai (SHP) No. 77/Desa Mulyoharjo tahun 1991 adalah Persil 64 DI Girik C No. 50 seluas sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama H. Arghubi Satibi, maka Para pedagang dan/atau pemilik kios tersebut sangat-sangat tidak relevan dan tidak patut dijadikan pihak dalam Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini. Para pedagang dan/atau pemilik kios tersebut lebih tepat digugat dalam perkara tersendiri karena objeknya berbeda, yakni pada Persil 58 Girik C No. 50 seluas sekitar 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi);

Oleh karena para pedagang dan/atau pemilik kios tersebut menempati tanah di luar objek sengketa, maka TERGUGAT I juga tidak mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian tertulis dengan para pedagang atau para pemilik kios tersebut, malainkan hanya menerbitkan kartu langganan sebagai tanda pembayaran retribusi (*vide* bukti T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12 dan T.I-13), di mana atas bukti tersebut juga dikuatkan oleh keterangan Saksi KISTOMO, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi membayar sewa Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) setahun dan retribusi sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah) per hari;

Namun demikian, jikalau kelompok pertama tersebut **juga ada yang menempati objek sengketa, tetap saja posisinya adalah juga sebagai penyewa dan pembayar retribusi, bukan penggarap dan penguasa atas tanah objek sengketa.** Dengan demikian kekuasaan atas tanah objek sengketa tetap berada di tangan TERGUGAT I, sehingga menyertakan pihak-pihak dari kelompok pertama dalam gugatan aquo adalah **tidak harus melainkan sebuah pilihan;**

Kelompok Kedua dan Kelompok Ketiga, Para Penyewa Tanah Kosong/Penghuni rumah dinas **bukan penguasa dan penggarap atas objek tanah sengketa,** akan tetapi hanya sebagai pihak kedua yang keberadaannya pada objek sengketa karena terikat perjanjian atau atas izin TERGUGAT I, sehingga tanggungjawab keberadaannya ada pada TERGUGAT I. Hal itu berdasarkan fakta-fakta yang terungkap pada persidangan, mencakup adanya bukti (1) bukti T.I-2 berupa Surat Perjanjian sewa yang merupakan perjanjian antara TERGUGAT I selaku pihak yang menyewakan dengan Penyewa dan keterangan saksi-saksi, yaitu Saksi AHMAD SUHEDI dan Saksi KISTOMO yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi di atas tanah objek sengketa ada penyewa lahan dan Saksi AHMAD SUHEDI bersama dengan PNS lainnya telah menempati rumah dinas yang ada di atas tanah objek sengketa. bukti T.I-4 s.d. T.I-13 kartu

Halaman 16 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langganan sewa kios pada objek sengketa, juga menunjukkan adanya hubungan sewa-menyewa kios yang dibangun di atas objek sengketa dan pembayaran redistribusi, sehingga selaku Penyewa, kedudukan Penyewa adalah tunduk kepada yang menyewakan; dan (3) bukti keterangan saksi-saksi Tergugat I yang bernama AHMAD SUHEDI dan KISTOMO yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada lokasi objek sengketa terdapat para penyewa kios dan penghuni rumah dinas. Dengan demikian terjadi hubungan hukum antara “Penyewa” (pihak yang dengan membayar sewa diizinkan oleh Tergugat I untuk menggunakan lahan/kios pada objek sengketa) dengan “Yang Menyewakan” (Tergugat I selaku pihak yang pemilik/penguasa berdasarkan SHP No. 77/Desa Mulyoharjo Tahun 1991 atas objek sengketa sebagai pihak yang memberikan izin dengan menerima uang sewa). Kontruksi hubungan hukum ini membebaskan tanggung jawab atas kepemilikan/penguasaan objek sengketa **ada pada Tergugat I selaku pihak yang menyewakan**. Sementara, pihak penyewa hanya merupakan subordinasi dari “Yang Menyewakan”, jikalau kemudian demi hukum berdasarkan putusan *aquo* kepemilikan/penguasaan objek sengketa menjadi hak PARA PENGGUGAT, maka bentuk hubungan hukum tersebut tinggal berganti pihak yang menyewakan. Dengan demikian, penyertaan para pedagang/penyewa objek sengketa sebagai pihak dalam Gugatan Para Penggugat tidak wajib melainkan hanya sebuah pilihan;

Selain hubungan antara “Penyewa” dengan “Yang Menyewakan” sebagaimana tertuang dalam alat bukti T.I-4 s.d. T.I.13 dan hasil pemeriksaan setempat, juga terdapat hubungan lain, yaitu hubungan dalam kontruksi hukum kedinasan antara Tergugat I selaku “Yang Menempatkan” atau “Yang Memberi Izin” dengan pihak Pegawai Negeri Sipil Pemerintahan Kabupaten Pematang Selajar selaku “Penghuni Rumah Dinas” atau “Yang Menerima Izin”. Hal ini sesuai dengan dalil jawaban Tergugat I, hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I yang bernama AHMAD SUHEDI dan KISTOMO sebagaimana tertuang pada halaman 62 s.d. halaman 69 salinan putusan *aquo*, yang pada pokoknya menerangkan bahwa di atas objek sengketa terdapat beberapa orang PNS sebagai penghuni rumah dinas. Kontruksi hubungan hukum ini membebaskan tanggung jawab atas kepemilikan/penguasaan objek sengketa ada pada Tergugat I selaku pihak yang memberi izin tinggal. Sementara, pihak penghuni rumah dinas atau yang menempati objek sengketa hanya merupakan subordinasi dari “Yang Memberi Izin”, jikalau kemudian demi hukum berdasarkan putusan *aquo* kepemilikan/

Halaman 17 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan objek sengketa menjadi hak PARA PENGGUGAT, maka bentuk hubungan hukum pemberian izin tinggal atau izin menghuni tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dengan demikian, penyertaan para penghuni rumah dinas di atas objek sengketa sebagai pihak dalam Gugatan Para Penggugat tidak juga wajib melainkan hanya sebuah pilihan;

Hubungan hukum Para Penyewa kios/Penghuni rumah dinas dengan Tergugat I sebagaimana terungkap dalam persidangan membuktikan bahwa kepemilikan tanda bukti hak (vide bukti T.I-1, T.I-4 dan T.I-15) tercatat ada TERGUGAT I dan penguasaan objek tanah sengketa juga ada pada TERGUGAT I, **meskipun dasar kepemilikan dan penguasaan atas objek sengketa oleh TERGUGAT I tersebut adalah melawan hukum.** Sementara, berdasarkan keterangan saksi Ahmad Suhedi dan Saksi Kistono serta bukti-bukti tertulis T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12 dan T.I-13, para penyewa dan penghuni rumah dinas tidak mempunyai kedudukan sebagai kepemilikan, penggarap atau penguasa objek tanah sengketa, **melainkan hanya penyewa dan penghuni yang tunduk pada perjanjian sewa dan izin penghunian dari TERGUGAT I.** Dengan demikian, gugatan kepemilikan, penguasaan dan pembatalan alas hak (vide T.I-1) cukup jika hanya ditujukan terhadap TERGUGAT I;

Selaku pihak yang menyewakan, Tergugat I juga satu-satunya pihak yang paling bertanggung jawab menurut ketentuan Pasal 1558 KUH Perdata, jika ada gugatan atau gangguan dari pihak lain terhadap objek tanah sengketa yang disewakan. Pasal 1558 KUH Perdata menyebutkan, “Jika orang-orang yang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung. Bahkan dia dapat menuntut supaya ia dikeluarkan dari perkara, asal dia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan”. Rasio dari ketentuan Pasal 1558 KUH Perdata tersebut adalah bahwa “Pihak Yang Menyewakan” harus bertanggungjawab dan satu-satunya yang dapat dimintai tanggung jawab. **Dengan demikian meyakini “Penyewa” sebagai pihak dalam Gugatan Para Penggugat adalah suatu pilihan gugatan bukan keharusan karena tanggungjawab ada pada “Pihak Yang Menyewakan”, yakni Tergugat I;**

Halaman 18 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan dengan menyertakan penyewa/penghuni rumah dinas di atas objek sengketa diperlukan **jika** para penyewa/para penghuni rumah dinas tersebut **dalam kedudukan hukum yang sama dengan TERGUGAT I** dan secara bersama-sama sebagai penggarap objek sengketa, **namun karena Para Penyewa/Penghuni rumah dinas “tidak dalam kedudukan hukum yang sama” dengan TERGUGAT I, sehingga menyertakan Penyewa/Penghuni rumah dinas tidak menjadi keharusan melainkan hanya sebuah pilihan.** *In case*, para penyewa/para penghuni rumah dinas tidak memiliki kedudukan yang sama dengan TERGUGAT I, akan tetapi berdasarkan perjanjian tertentu dengan Tergugat I atau izin tertentu dari TERGUGAT I, para penyewa/para penghuni rumah dinas tersebut mengikatkan diri dan tunduk pada perjanjian dengan TERGUGAT I (vide bukti T.I-2 s.d. T.I-13 dan keterangan Saksi Ahmad Suhedi dan Kistomo), sehingga cukuplah jika pihak **TERGUGAT I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang dijadikan pihak sebagai tergugat-tergugat dan Turut Tergugat** karena Tergugat I telah menguasai objek sengketa secara melawan hukum dan memohon penerbitan **Sertifikat Hak Pakai No. 77/Desa Mulyoharjo, Tahun 1991** atas nama Tergugat I dari tanah negara bebas (vide bukti T.I-1, T.I-14, T.I-15, T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.III-1) atau dengan kata lain **“Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat juga turut andil dalam penerbitan sertifikat tersebut dengan dokumen-dokumen yang patut diduga melawan hukum (vide bukti T.II-3 dengan dibandingkan bukti P-18)”**;

Terdapat bukti-bukti lain yang berkesesuaian satu dengan yang lain yang tidak dinilai oleh *Judex Factie* dan sangat erat kaitannya dengan dalil dan Petitum Para Penggugat. Rangkaian bukti-bukti yang berkesesuaian tersebut telah membuktikan bahwa **penguasaan dan proses kepemilikan atas objek tanah sengketa oleh Tergugat I secara melawan hukum.** Bukti-bukti tersebut yaitu: (1) bukti T.I-1 (Sertifikat Hak Pakai No. 77/Mulyoharjo Tahun 1991 sesuai dengan aslinya); (2) bukti T.I-14 (foto copi permohonan Hak Pakai tanggal 19 Juni 1990); (3) bukti T.I-15 (foto copi warkah No. 628/III/91 tahun 1991 atas penerbitan Sertifikat Hap Pakai No. 77/Mulyoharjo Tahun 1991); (4) bukti T.II-1 (Surat Keputusan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor: SK.530.3/368/II/1391/33/90 tanggal 7 Agustus 1990); (5) bukti T.II-2 (foto copi Gambar Situasi 3431/1988); (6) bukti T.II-3 (foto copi Surat Keterangan No. 590/204 tanggal 30 April 1990 dari Lurah Mulyoharjo yang menerangkan bahwa objek sengketa asal-usulnya adalah tanah negara bebas dan tidak tercatat pada

Halaman 19 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku C Desa Mulyoharjo); (7) bukti T.II-4 (foto copi Surat Keterangan Tanah No. 593.3/31/SKT/1990 tanggal 14 Juni 1990); (8) bukti T.II-5 (Surat Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 6 Juni 1990; dan (9) bukti T.III-1 (proses penyelesaian pekerjaan Sertifikat Hak Pakai No. 77/Desa Mulyoharjo). Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka penerbitan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor: 77/Desa Mulyoharjo Tahun 1991 **tidak berhubungan dengan kedudukan Para Penyewa/Para Penghuni rumah dinas, karena diterbitkan dari tanah negara bebas, hanya terdapat indikasi keterangan palsu yang dibuat oleh Lurah Mulyoharjo (vide bukti T-II-3)**. Sehingga **penerbitan** atas SHP No.77/Desa Mulyoharjo tersebut Tahun 1991 tersebut **melawan hukum** karena di atas tanah sengketa **terlebih dahulu telah dilekati alas hak milik** adat Girik C Nomor: 50 Persil 58 dan Persil 64 Desa Mulyoharjo atas nama H. Arghubi Satibi (*vide* bukti P.18 berupa fofo copi dari **foto copi yang dilegalisir basah** oleh Lurah Mulyoharjo dan dibenarkan sesuai jawaban Turut Tergugat dalam dalil jawabannya dan keterangan saksi-saksi), sehingga **melanggar hak** subjektif Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum H. Arghubi Satibi selaku pemilik Girik C Nomor: 50 Persil 58 dan Persil 64 Desa Mulyoharjo;

Dalam hubungannya dengan pihak-pihak yang harus dijadikan tergugat dalam hal penguasaan tanah atau menggarap tanah, M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2008, hlm. 113) pada pokoknya mengemukakan bahwa berdasarkan teori dan praktek, dalam menentukan pihak-pihak yang ditarik sebagai tergugat dalam suatu gugatan penguasaan (menggarap) tanah (secara melawan hukum) ada variabel penerapannya. Dalam perkara *aquo*, kedudukan hukum penyewa/penghuni rumah dinas tidaklah sama dengan TERGUGAT I;

Bahwa di samping hal-hal tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pematang juga **tidak cermat** dalam menilai alat bukti Para Penggugat, yaitu P.18 sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 45 salinan putusan *aquo* yang menyebutkan bahwa bukti Para Penggugat P.18 hanya merupakan copi dari copi. Sesuai dengan fakta persidangan, alat bukti P.18 berupa Girik Desa Mulyoharjo C No. 50 Persil 58 dan Persil 64 atas nama H. Arghubi Satibi, merupakan foto copi yang dilegalisir basah oleh Lurah Mulyoharjo dan perihal adanya legalisir basah tersebut juga dibenarkan oleh Turut Tergugat (Lurah Mulyoharjo) dalam dalil jawabannya. Selain itu, perihal perolehan legalisir basah oleh Lurah Mulyoharjo tersebut juga dibenarkan oleh Saksi DULHADI dan saksi H. TAUFIK UMAR yang

Halaman 20 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menyebutkan bahwa Saksi pada bulan Februari 2018 telah menemani PENGGUGAT I (sekarang Pembanding I) meminta surat keterangan kepada Pak Lurah Mulyoharjo yang bernama CASMURI perihal keberadaan Girik C No. 50 Persil 58 dan Persil 64 Desa Mulyoharjo atas nama H. ARGHUBI SATIBI., Pak Lurah Casmuri tidak memberi surat keterangan akan tetapi hanya memberikan foto copi yang dilegalisir (ada tanda tangan basah Pak Lurah dan Cap Kelurahan Mulyoharjo) Girik C Nomor 5 Persil 58 dan Persil 64 tercatat atas nama H. ARGHUBI SATIBI;

Bahwa fakta-fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak dinilai secara utuh oleh *Judex Factie*, sehingga *Judex Factie* telah salah dan keliru dalam mengambil keputusan. Oleh karena itu beralasan hukum jika Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan banding dan menyerahkan memori banding ini;

B. Sebagai Putusan Yang Tidak Cukup Pertimbangan atau *Onvoldoende Gemotiveerd (Insufficient Judgement)*;

Bahwa dalil-dalil Gugatan Para Penggugat (sekarang Para Pembanding) dan Petitumnya pada pokoknya berisikan beberapa hal pokok, yaitu : **pertama**, memohon agar Para Penggugat ditetapkan sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI. **Kedua**, memohon agar Girik C No. 50 Persil 64 DI yang terletak di Desa Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang Tahun 1943, dengan luas tanah sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI adalah **sah** sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan tanah almarhum H. ARGHUBI SATIBI. **Ketiga**, menyatakan bahwa perbuatan **Tergugat I** yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA adalah perbuatan melawan hukum. **Keempat**, bahwa Sertikat Hak Pakai Nomor: 77 Tahun 1991 Surat Ukur/Gambar Situasi Gambar Situasi Tanggal 9-11-1988 Nomor: 3431/1988 Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, atas nama Pemerintahan Daerah Kabupaten Pemalang, (Tergugat I) seluas+/- 3.455 m2 (kurang lebih tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) jo. Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 adalah **cacat hukum** dan **tidak berkekuatan hukum**. **Kelima**, menghukum **Tergugat II** (Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah) untuk **mencabut dan membatalkan** Sertifikat Hak Pakai Nomor: 77 Tahun 1991 atas nama Tergugat I jo. Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368//1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 tersebut. **Keenam**,

Halaman 21 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Tergugat II dan/atau Tergugat III untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas objek sengketa ke atas nama Para Penggugat selaku Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti H. ARGHUBI SATIBI. **Ketujuh**, menghukum Tergugat I atau siapapun yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA untuk menyerahkan tanah OBJEK SENGKETA kepada Para Penggugat dalam batas waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap. **Kedelapan**, menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selambat- lambatanya dalam waktu 14(empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Dengan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka sebelum pada kesimpulan yang menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), maka *Judex Factie* Pengadilan Negeri Pemalang harus mempertimbangkan seluruh dalil-dalil dan petitum Para Penggugat sekarang Para Pemanding, serta harus memper timbangkan seluruh bukti-bukti yang terkait dengan kesimpulannya tersebut. Namun demikian, sebagaimana tersurat pada halaman 73 s.d. halaman 74 salinan putusan aquo, ternyata ***Judex Factie* tidak memper timbangkan seluruh dalil-dalil dan Petitum Gugatan Penggugat**, serta dalam mengambil kesimpulan bahwa menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat Khusus mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), ***Judex Factie* juga tidak mempertimbangkan seluruh bukti tertulis dan saksi-saksi, akan tetapi hanya mempertimbangkan alat bukti T.I.4 s.d. T.I-13**. Oleh karena itu, putusan *aquo* dapat dikualifikasi sebagai **Putusan Yang Tidak Cukup Pertimbangan atau *Onvoldoende Gemotiveerd (Insufficient Judgement)***;

Pasal 53 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan, "Ayat (1), "Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya. Ayat (2), **"Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar"**. Sementara itu, Pasal 184 ayat (2) HIR menyebutkan, **"Dalam putusan yang didasarkan pada peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku harus disebut ketentuan peraaaturan perundang-undangan tersebut"**;

Halaman 22 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena putusan *aquo* tidak cukup pertimbangan hukum dan/atau karena **tidak berdasarkan hukum, maka putusan *aquo* termasuk dalam kualifikasi suatu putusan yang tidak cukup pertimbangan hukum atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*, sehingga terhadap putusan tersebut dapat dibatalkan.** Pembatalan terhadap suatu putusan yang tidak cukup pertimbangan hukum, dianut dalam beberapa putusan atau yurisprudensi yaitu: 1) putusan MA No. 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970; dan 2) putusan MA No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970;

PETITUM:

Berdasarkan alasan dan uraian tersebut di atas, Para Pembanding semula Para Penggugat memohon dengan hormat, sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Semarang/Provinsi Jawa tengah c.q. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara banding *aquo* **berkenan memeriksa kembali seluruh fakta-fakta persidangan beserta kesimpulan Para Penggugat sekarang Para Pembanding untuk seluruhnya, serta memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:**

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi TERGUGAT I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Tergugat III sekarang Terbanding III dan Eksepsi Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml., tanggal 17 Januari 2019;

Dan dengan mengadili sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat yang terdiri dari:
 - a. ISMET KAHARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 25 Januari 1965;
 - b. HAPIZ BAHARSAH M. ARGHUBI, laki-laki, lahir Pemalang pada tanggal 11 Januari 1967;
 - c. RIZA BADARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 06 Juni 1960;

Halaman 23 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. FAHMI KADARSAH, laki-laki, lahir di Bogor pada tanggal 27 Agustus 1978;
- e. NOVIA ISFANDIARI, perempuan, lahir di Bogor pada tanggal 12 November 1983;
- f. RENA ASTRANI, laki-laki, lahir di Lhokseumawe pada tanggal 28 Juni 1985;

Adalah Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti yang sah dari almarhum H. ARGHUBI SATIBI;

3. Menyatakan bahwa Girik C Nomor 50 Persil 64 DI Desa/Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, Tahun 1943, dengan luas tanah sekitar 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI adalah **sah** sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan tanah almarhum H. ARGHUBI SATIBI;

4. Menyatakan bahwa perbuatan Terbanding I semula **Tergugat I** yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa Sertikat Hak Pakai Nomor: 77 Tahun 1991 Surat Ukur/Gambar Situasi Gambar Situasi Tanggal 9-11-1988 Nomor: 3431/1988 Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, atas nama Pemerintahan Daerah Kabupaten Pemalang, (Tergugat I) seluas+/- 3.455 m2 (kurang lebih tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) jo. Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368/I/1391/33/90, tanggal 07 Agustus 1990 adalah **cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;**

6. Menghukum Terbanding II semula **Tergugat II** (Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah) untuk **mencabut dan membatalkan** Sertifikat Hak Pakai Nomor: 77 Tahun 1991 atas nama Tergugat I jo. Surat Keputusan (SK) Nomor: 530.3/368/I/1391/33/ 90, tanggal 07 Agustus 1990 tersebut;

7. Menghukum Tergugat II sekarang Terbanding II dan/atau Tergugat III sekarang Terbanding III untuk menerbitkan sertifikat hak milik di atas objek sengketa ke atas nama Para Penggugat sekarang Para Pemanding selaku Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti H. ARGHUBI SATIBI yang terdiri dari:

Halaman 24 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. ISMET KAHARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 25 Januari 1965;
- b. HAPIZ BAHARSAH M. ARGHUBI, laki-laki, lahir Pemalang pada tanggal 11 Januari 1967;
- c. RIZA BADARSAH, laki-laki, lahir di Pemalang pada tanggal 06 Juni 1960;
- d. FAHMI KADARSAH, laki-laki, lahir di Bogor pada tanggal 27 Agustus 1978;
- e. NOVIA ISFANDIARI, perempuan, lahir di Bogor pada tanggal 12 November 1983;
- f. RENA ASTRIANI, laki-laki, lahir di Lhokseumawe pada tanggal 28 Juni 1985;

8. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding I atau siapapun yang menempati dan menguasai OBJEK SENGKETA untuk menyerahkan tanah OBJEK SENGKETA yang terletak di RT.05/RW.20 Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan bukti Girik C Nomor 50 Persil 64 DI, seluas kurang lebih 3.540 M2 (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama H. ARGHUBI SATIBI dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Saluran Air/Kali Sibeser;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Jend. A. Yani;
- Sebelah Utara : Tanah Yasan/Tanah Milik Abd. Latif Badrong, Ibu Barkah dan Ibu Asih;
- Sebelah Selatan : Tanah Yasan/Tanah Milik Cici Susilowati;

kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 14(empat belas) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding I untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding jika

Halaman 25 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlambat melaksanakan amar putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang/Provinsi Jawa Tengah yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et bono*);

Menimbang, bahwa **Terbanding I** semula Tergugat I mengajukan **Kontra memori banding** pada tanggal 25 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa sebelum menanggapi **MEMORI BANDING** dari Para Pembanding semula Para Penggugat, dengan ini ijinlanlah Terbanding I semula Tergugat I, terlebih dahulu menyampaikan hal – hal sebagai berikut:

- A.** Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2019 dalam Perkara Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml. yang mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat khusus mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consorsium*) sehingga menyatakan menurut hukum Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) **telah benar dan sesuai hukum**;
- B.** Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang telah memutuskan Perkara di tingkat pertama **telah tepat mengambil pertimbangan hukum**, yaitu dengan melihat dan mempertimbangkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang dihubungkan dengan Alat Bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I;
- C.** Dalam Pemeriksaan Setempat (PS) ditemukan fakta bahwa diatas Obyek Sengketa *a quo* terdapat Pihak Lain yaitu para pedagang dan/atau pemilik kios, penyewa lahan kosong (bekas bangunan bioskop Sri Indra) dan para penghuni rumah dinas dimana sudah sesuai dengan Alat Bukti Tergugat I/Terbanding I (bukti T1-4 sampai dengan bukti T1-13) yang menunjukkan adanya hubungan keperdataan berupa sewa menyewa dan penyerahan hak untuk menempati atas sebagian Obyek Sengketa *a quo*;

Bahwa dalam Memori Banding pada halaman 3 sampai dengan halaman 10 Para Penggugat/Para Pembanding menyebutkan bahwa alasan pengajuan Banding adalah Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2018 yang mengadili Perkara Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Pml.

Halaman 26 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak sesuai dengan fakta-fakta Persidangan, keberatan **Para Penggugat Sangat Tidak Tepat** karena berdasar fakta-fakta yang ada dalam persidangan telah jelas bahwa Gugatan Para Penggugat/Para Pemanding kurang Pihak dengan tidak ditariknya para pedagang dan/atau pemilik kios, penyewa lahan kosong (bekas bangunan bioskop Sri Indra) dan para penghuni rumah dinas yang berada di atas tanah Obyek Sengketa;

Bahwa Pihak Lain dalam hal ini para pedagang dan/atau pemilik kios, penyewa lahan kosong (bekas bangunan bioskop Sri Indra), dimana para pedagang dan/atau pemilik kios secara faktual dalam temuan Pemeriksaan Setempat (PS) ada dan telah dan sedang menempati Obyek Sengketa hal ini sesuai dengan Alat Bukti Tergugat I/Terbanding I (vide bukti T1-4 sampai dengan bukti T1-13), hal ini sangat **bertentangan** dengan dalil Para Penggugat/Para Pemanding yang menyatakan bahwa para pedagang dan/atau pemilik kios berada pada Obyek Sengketa **bukan pada Persil 58 Girik C No. 50** hal ini sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 77/Mulyoharjo Tahun 1991 atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Pemalang yang seluas 3.455 M2 (Vide Bukti T1-1) dan telah ditunjukkan batas-batas Obyek Sengketa oleh Tergugat I/Terbanding I dalam Pemeriksaan Setempat (PS);

Bahwa Terkait Pihak penyewa lahan kosong (bekas bangunan bioskop Sri Indra) sesuai dengan Alat Bukti Tergugat I/Terbanding I (vide bukti T1-2) berupa Surat Perjanjian Nomor: 031/2224/DPPKAD tanggal 29 September 2016 tentang Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Pemalang di Eks Bioskop Sri Indra Kabupaten Pemalang merupakan hubungan keperdataan yaitu sewa menyewa atas sebagian Obyek Sengketa *a quo* sehingga mempunyai hak atas penguasaan secara fisik, sehingga secara hukum keberadaan Pihak penyewa lahan kosong (bekas bangunan bioskop Sri Indra) ada dan diakui hak-haknya secara hukum;

Bahwa para penghuni rumah dinas yang berada di atas tanah Obyek Sengketa adalah Pihak yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Tergugat I/Terbanding I yang secara langsung diberi hak untuk menempati sebagian Obyek Sengketa berupa Bangunan Rumah Dinas Karyawan Pemerintah Kabupaten Pemalang, sehingga sangat patut dan layak para penghuni rumah dinas diakui karena memiliki hak atas sebagian Obyek Sengketa berupa Bangunan Rumah Dinas Karyawan Pemerintah Kabupaten Pemalang sebagai Pihak dalam Sengketa ini, terkait dengan pemahaman Para Penggugat/Para Pemanding tentang Pasal 1558 KUH Perdata

Halaman 27 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat tidak sesuai dan sangat bertentangan dengan sengketa a quo ini, dimana dalam hal ini Pihak Lain dan Tergugat I/Terbanding I secara langsung mengikat diri dalam sewa menyewa kecuali para penghuni rumah dinas, dan dalam hal ini tidak ada pihak lain selain Pemilik Hak dan Penyewa yang mempunyai hak dan kedudukan yang sama dalam Perikatan Perdata atas Obyek Sengketa a quo;

Bahwa dalil Para Penggugat/Para Pembanding dalam alinea terakhir pada halaman 8 merupakan **pemikiran sempit** Para Penggugat/Para Pembanding yang menyimpulkan sendiri atas proses pemilihan Tergugat I/Terbanding I atas Obyek Sengketa a quo, dimana dalil-dalil Para Penggugat/Para Pembanding tanpa didukung Alat Bukti dan saksi-saksi yang menguatkan dalil-dalilnya, tapi hal ini sangat bertentangan dimana Tergugat I/Terbanding I sesuai dalil-dalilnya dalam Jawaban dan Duplik Tergugat I/Terbanding I telah dikuatkan dengan Alat Bukti dan Saksi-Saksi yang menguatkan kepemilikan Obyek Sengketa a quo dimana di atasnya ada Pihak Lain yang mempunyai hak atas penguasaan secara fisik;

Dalil Para Penggugat/Para Pembanding dalam halaman 10 yang terkait bahwa putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2018 yang mengadili Perkara Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Pml. **sebagai Putusan yang tidak cukup pertimbangan atau Onvoldoende Gemotiveerd (insufficient Judgement) sangatlah tidak sesuai dan mengada-ada**, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Januari 2019 yang mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat khusus mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consorium) sehingga menyatakan menurut hukum Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) adalah sudah **tepat dan benar**, dari fakta-fakta persidangan yang disangkal oleh Para Penggugat/Para Pembanding tidak bisa dipungkiri bahwa ada Pihak Lain selain Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding yaitu Pihak yang secara hukum mempunyai hak atas penguasaan secara fisik sebagian Obyek Sengketa sehingga Pihak tersebut mempunyai kepentingan, sehingga sudah sepatutnya dijadikan Pihak dalam Sengketa a quo;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Up. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

a. Menolak permohonan banding Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya;

Halaman 28 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pematang tanggal 17 Januari 2018 dalam Perkara Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Pml;
- c. Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding membayar semua biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim di tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang tanggal 17 Januari 2019 Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim di tingkat pertama tersebut diambil alih di dalam pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Pematang Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pml. tanggal 17 Januari 2019 dapat dipertahankan dan **dikuatkan** dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Banding, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 1949 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan-ketentuan dalam HIR (*HERZINE INLAND REGLEMENT*) serta Peraturan Perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini:

MENGADILI:

- Menyatakan menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pematang tanggal 17 Januari 2019 Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pml. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 29 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Kamis, tanggal 22 Agustus 2019**, oleh kami, AGUS SUBEKTI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, SUSANTO, S.H. dan H. MULYANTO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 409/PDT/2019/PT SMG tanggal 24 Juli 2019, putusan tersebut pada **hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NUNIEK JANI SUSTIANTIN, S.H. Panitera Pengganti **tanpa** dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

Tertanda

Tertanda

SUSANTO, S.H.

AGUS SUBEKTI, S.H., M.H.

Tertanda

H. MULYANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Tertanda

NUNIEK JANI SUSTIANTIN, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp6.000,00
2. Redaksi..... Rp10.000,00

Halaman 30 Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pemberkasan Rp134.000,00

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);