



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1089 K/Pdt/2017

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**TJAN SANTINO SAPTO DIPUTRO**, bertempat tinggal di Kp. Sukolilo 350, RT 003 RW 004, Kelurahan Bangunharjo, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Siswanto, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Agathis Nomor 1018-1019, Plamongan Indah, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n:

**1. PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERKEBUNAN KARANGAYU**, Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan serta tunduk pada ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Brumbungan Nomor 76, Semarang, diwakili oleh Lanne Tedjwinata selaku Direktur;

**2. TIMOTIUS DHARMAWAN HARSONO**, bertempat tinggal di Jalan Seroja I Nomor 18, Kota Semarang;  
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ace Wahyudin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Law Office Fortuna Ace Wahyudin, S.H., Susilowati, S.H., & Partners, Jalan Rorojongrang XIII, Nomor 943, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 30 November 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

**KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkono 23, Semarang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris Nomor 30 tanggal 8 November 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Andhy Mulyono, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham "PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu" dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Perusahaan Pembangunan Dan Perkebunan Karangayu Nomor 27 tanggal 21 November 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Cynthia Magdalena, S.H., Notaris di Semarang;
2. Bahwa PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu bernama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang berdasarkan Akta Notaris Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Angelique Tedjajuwana, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu, sehingga perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu memiliki asset tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan Siliwangi Nomor 221 dan saat ini berubah menjadi Jalan Jenderal Sudirman Nomor 221 Semarang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272, Desa Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 18 Oktober 1996, Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;
4. Bahwa adapun batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut:  
Sebelah utara : dahulu HGB Nomor 2 sisa yang saat ini bangunan ruko;  
Sebelah Selatan : dahulu Jalan Siliwangi yang saat ini Jalan Jenderal Sudirman;  
Sebelah Barat : Jalan Anjasmoro;

Halaman 2 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | Jalan Jenderal Sudirman Nomor 217 – 219;

5. Bahwa objek sengketa *a quo* pada 1 April 1965 oleh Penggugat I (*ic* N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju) telah disewakan kepada orang tua Tergugat yang bernama Alm. Tjang Wjong Siang sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 dan sewa menyewa rumah *a quo* tidak ditentukan batas berakhir berlakunya;
6. Bahwa karena Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 April 1965 tidak diatur batas waktunya, namun perlu diketahui pada tanggal 10 Maret 1992 Pemerintah telah mengeluarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana dalam Pasal 12 ayat (6), menyatakan:  
“Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini”;  
Hal tersebut dipertegas pula dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, dimana di dalam Pasal 21 ayat (1) menyatakan:  
“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut”;  
Sehingga walaupun Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I dengan Alm. Tjang Wjong Siang yang dibuat tertanggal 1 April 1965 tidak disebutkan/diatur jangka waktunya, namun berdasarkan ketentuan tersebut di atas Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dinyatakan telah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995, bahwa dengan berakhirnya sewa menyewa tersebut pihak Penyewa belum pernah mengembalikan atau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat I;
7. Bahwa Penggugat I telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sertifikat ke Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) sebagaimana permohonan tertanggal 30 September 1996 dengan Nomor 2043/BPN/550.1/96, namun ternyata permohonan *a quo* belum dapat dikabulkan karena di atas tanah dan bangunan objek sengketa masih ditempati oleh Tergugat;
8. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa telah dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan melanggar hukum yang dapat

Halaman 3 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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 dan menempati objek sengketa *a quo* hanya didasarkan yang menurut keterangan Tergugat adalah keturunan dari Alm. Tjjang Wjong Siang yang merupakan penyewa atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat I;

9. Bahwa Penggugat I telah berulang kali mengingatkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa karena Penggugat I akan menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*, namun Tergugat dengan itikad tidak baik mengulur-ulur waktu dan dengan berbagai alasan masih tetap menguasai dan menempati objek sengketa *a quo*;
10. Bahwa selanjutnya terhadap objek sengketa *a quo* Penggugat I telah melepaskan hak atas tanah, menjual bangunan dan menerima ganti rugi dari Penggugat II sebagaimana Akta Notaris Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsi Hardjomuljo, S.H., perihal Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas telah terbukti secara *de facto* maupun *de jure* bahwa objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang telah beralih dan atau berpindah kepemilikan kepada Penggugat II sehingga Penggugat II adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan benar serta sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*;
12. Bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan berdasar hukum, dimana Tergugat telah mempergunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk kegiatan usaha Meubelir sampai dengan gugatan ini diajukan;
13. Bahwa Penggugat II melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa, namun Tergugat tidak menghiraukannya dan tetap menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah nyata-nyata menempati dan menguasai objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah, berakibat dapat merugikan kepentingan Hukum bagi Para Penggugat, perbuatan Tergugat *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id
- tanggal 10 Maret 1995 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2012 oleh Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat I baik materiil maupun immateriil;
16. Bahwa Penggugat II tidak dapat menguasai dan menempati objek sengketa dari tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan gugatan ini diajukan serta Penggugat II belum dapat mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa ke Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga menyebabkan tertundanya rencana Penggugat II untuk memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa yang akan digunakan untuk tempat usaha sehingga perbuatan Tergugat *a quo* dapat menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil;
  17. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana uraian di atas, melahirkan hak bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi (*vide* Pasal 1365 KUHPerdata);
  18. Bahwa kerugian Penggugat I yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, dapat Penggugat I rinci sebagai berikut:
    - a. Kerugian Materiil;

Penggugat I tidak dapat menikmati dan menguasai secara maksimal dan tidak dapat menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk tempat usaha dari objek sengketa selama  $\pm$  17 tahun yang apabila tanah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain untuk masa kontrak 1 (satu) tahun sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Sehingga total kerugian Materiil Penggugat I sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
    - b. Kerugian Immateriil;

Penggugat I mengalami kerugian berupa kerugian immateriil dalam bentuk Penggugat I tidak dapat mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari rencana usaha atau kegiatan bisnis diatas tanah dan bangunan objek sengketa dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2012 serta tertundanya permohonan penerbitan sertifikat hak kepemilikan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang demikian halnya adanya beban psikologis dan terganggunya ketenangan baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari yang tidak dapat dinilai, namun

Halaman 5 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil Penggugat I sebesar Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

19. Bahwa kerugian Penggugat II yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, dapat Penggugat II rinci sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil;

Penggugat II tidak dapat menikmati dan menguasai secara maksimal dan tidak dapat menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk tempat usaha dari objek sengketa selama  $\pm$  3 tahun yang apabila tanah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain untuk masa kontrak 1 (satu) tahun sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Sehingga total kerugian Materiil Penggugat II sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil;

Penggugat II mengalami kerugian berupa kerugian immateriil dalam bentuk Penggugat II tidak dapat mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari rencana usaha atau kegiatan bisnis diatas tanah dan bangunan objek sengketa, tertundanya permohonan penerbitan sertifikat hak kepemilikan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang serta beban psikologis dan terganggunya ketenangan baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil Penggugat II sebesar Rp2.950.000.000,00 (dua miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

20. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan ganti rugi, maka agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksaannya isi putusan ini kepada Para Penggugat;

21. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001 yang menegaskan, bahwa Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta apabila antara lain yaitu:

“Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya”.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Semarang mengabulkan gugatan Para Penggugat dan menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Angelique Tedjajuwana, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama adalah sah dan berdasar hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah bekas pemegang hak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 221 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 telah berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat yang telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dari tanggal 10 Maret 1995 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2012 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat I sebesar Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hokum;
9. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah HGB Nomor 272/Karangayu dan

Halaman 7 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung Nomor 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II dan selanjutnya untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang/Turut Tergugat guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB Nomor 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II;

10. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah pembeli yang beritikad baik;
11. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai atas objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah dari tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan gugatan ini diajukan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat II sebesar Rp2.950.000.000,00 (dua miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah itu yang menguasai dan menempati atas tanah objek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat kepolisian negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat II;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum Turut Tergugat untuk menerima dan mengabulkan permohonan perpanjangan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 221, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang diajukan oleh Penggugat II;
16. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan putusan ini;
17. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
18. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Halaman 8 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang telah dijatuhkan secara *ex quo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Teruat menolak dengan tegas seluruh dalil guatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan kabur (*Obscur Libely*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada ada dan kabur karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yan diajukan oleh Pengguat yang mengnyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yan tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan dan tidak beralasan hukum maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis hakim setidaknya tidaknya menyatakan guatan Pengguat tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 320/PDT.G/2015/PN SMG., tanggal 29 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Angelique Tedjajuwana, S.H., mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama adalah sah dan berdasar hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah bekas pemegang hak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 221, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang, Barat Kota Semarang;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 telah berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 demi hukum serta sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 9 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bangunan objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah sejak tanggal 10 Maret 1995 sampai sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
8. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah HGB Nomor 272/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan hak atas tanah HGB Nomor 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II dan selanjutnya untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang/Turut Tergugat guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB Nomor 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II;
10. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah pembeli yang beritikad baik;
11. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah itu yang menguasai dan menempati atas tanah objek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat kepolisian negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat II;
12. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerima dan mengabulkan permohonan perpanjangan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) Nomor 221, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang diajukan oleh Penggugat II;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan putusan ini;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 10 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 281/Pdt/2016/PT SMG., tanggal 27 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 4 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 320/Pdt.G/2015/PN Smg., *juncto* Nomor 64/Pdt.K/2016/PN Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 19 Desember 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan atau melanggar Pasal 36 ayat (1) huruf b Pasal 36 ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 huruf b, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  1. Bahwa sesuai posita 3 gugatan Penggugat objek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan terletak dahulu di Jalan Siliwangi Nomor 221 dan saat ini berubah menjadi jalan Jenderal Sudirman nomor 221 Semarang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272, Desa

Halaman 11 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 18 Oktober 1996;
2. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju merupakan badan hukum asing yang didirikan menurut hukum asing, sehingga setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut tanggal 18 Oktober 1996 badan hukum tersebut tidak berhak sebagai pemegang hak guna bangunan atas objek sengketa, karena berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, dengan redaksi yang sama berbunyi “yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”;
3. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju selaku pemegang HGB No. 272 Karangayu sejak satu tahun setelah penebitan HGB *a quo* sampai dengan berakhirnya tanggal 18 Oktober 1996, belum pernah melepaskan atau mengizinkan HGB dimaksud kepada pihak lain, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 36 ayat 2, pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 20, Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, HGB No. 272/Karangayu N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju hapus karena hukum;
4. Bahwa saat berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut tanggal 18 Oktober 1996 sudah berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dengan sendirinya Peraturan Pemerintah tersebut mengikat N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju sehingga N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju tidak berhak lagi atas objek sengketa;
5. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang halaman 28 alinia keempat sampai dengan halaman 30 alinia kedua *Judex Facti* telah mengambil pertimbangan bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju telah pernah mengajukan permohonan hak atas HGB No. 272 Karangayu kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tanggal 30 September 1996 (bukti PP-8), dan permohonan perpanjangan HGB No. 272 Karangayu tersebut belum dapat

Halaman 12 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi karena secara fisik pemohon (i.c. Termohon Kasasi II) tidak menguasai tanah tersebut. Majelis menilai bahwa pengajuan perpanjangan hak guna bangunan oleh Penggugat I diajukan masih dalam tenggang waktu sebelum berakhirnya hak gunan bangunan tersebut yakni sebelum tanggal 18 Oktober 1996;

Bahwa *Judex Facti* menilai tidak diberikan perpanjangan hak atas tanah tersebut oleh Turut Tergugat karena tanah tersebut tidak dalam penguasaan Penggugat I/Termohon Kasasi I namun dikuasai oleh Tergugat atau keluarga Tergugat;

Bahwa penerapan hukum yang demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 40 Tahun 1996, karena sesuai fakta hukum bahwa pemegang HGB Nomor 272 Karangayu adalah N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju merupakan badan hukum asing yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak guna bangunan (*vide* Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) dan tidak melepaskan atau mengalihkan haknya satu tahun setelah penerbitan HGB dimaksud, sehingga haknya hapus karena hukum dan N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar Pasal 36 ayat (1) huruf b Pasal 36 ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 huruf b, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan karenanya Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 29 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2016/PT. SMG tanggal 27 September 2016 secara hukum harus dibatalkan dan gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

- B. Bahwa tentang Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II (*i.c.* N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan Pasal 12 ayat (6) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, serta telah

Halaman 13 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tanah Partikelir dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958, tentang Pelaksanaan Undang Undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2 Tahun 1958;

1. Bahwa objek sengketa adalah tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan Siliwangi Nomor 221 dan saat ini berubah menjadi Jalan Jenderal Sudirman Nomor 221 Semarang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 272 Desa Karangayu, Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 248/1991 dengan luas  $\pm 468 \text{ m}^2$  atas nama N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju, yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 18 Oktober 1996 (*vide* posita 3 gugatan Penggugat);
2. Bahwa, berdasarkan bukti TT-1, Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 2/Karangayu, atas nama N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju, didaftarkan/diterbitkan tanggal 18 Oktober 1966 berlaku untuk jangka waktu 30 tahun dan berakhir tanggal 18 Oktober 1996;
3. Bahwa, Hak Guna Bangunan N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju semula berasal dari tanah partikelir yang terkena ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 dinyatakan: "Sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara";
5. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tersebut, ditetapkan bahwa:
  - (1) Likwidasi tiap tanah partikelir yang dimaksudkan dalam Pasal 3 dilakukan dengan keputusan Menteri Agraria menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
  - (2) Selama Menteri Agraria belum menetapkan keputusan sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, pemilik wajib bertindak selaku pengurus yang baik atas tanah kongsi yang dikuasainya pada masa sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
  - (3) Menteri Agraria segera menetapkan pedoman-pedoman dan ketentuan-ketentuan lain tentang tanaman, pertanggungjawaban

Halaman 14 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958, tentang Pelaksanaan Undang-Undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958), ditetapkan:
  - (1) Barangsiapa mempunyai sesuatu hak atau milik di atas bekas tanah partikelir yang telah ditegaskan menurut Pasal 2 wajib untuk mendaftarkan kepada Kantor Inspeksi Agraria setempat, menurut cara dan didalam waktu yang ditentukan oleh Menteri Agraria dalam surat penegasan-penegasan termaksud di atas;
  - (2) Didalam hal kewajiban termaksud dalam ayat (1) di atas tidak diindahkan maka hak-hak dan milik yang bersangkutan tidak akan diindahkan didalam likwidasi tanah itu selanjutnya, kecuali kalau yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa hal itu disebabkan karena hal-hal diluar kehendak dan kemampuan sendiri;
7. Bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu Surat dari Kepala Kantor Pengawas Agraria Karesidenan Semarang tanggal 5 Januari 1959 Nomor PA6/10/59 yang diketahui oleh Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Tengah, perihal Sekitar soal likwidasi tanah partikelir, ditujukan kepada para bekas pemilik tanah partikelir di Daerah Kotapraja Semarang, dinyatakan antara lain:
  - a. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tanggal 24 Januari 1958, bekas pemilik tanah partikelir (*i.c.* N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju/Termohon Kasasi I) tidak diperbolehkan lagi menjual, menyewakan, memberikan dengan sesuatu hak atau memberi ijin untuk memakai tanah baik seluruhnya maupun sebagian yang semula dimiliki dan terkena oleh Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958;
  - b. Penjualan, persewaan, pemberian sesuatu hak atau pemberian ijin untuk memakai yang sudah terlanjur dilaksanakan supaya dicabut kembali;
  - c. Pengurusan tanah usaha semenjak berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 beralih pada Jawatan Agraria, sehingga bekas pemilik tanah partikelir tidak berhak lagi untuk mengurus tanah tersebut;
8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada angka 2 di atas objek sengketa baru didaftarkan oleh bekas pemegang hak tanah partikelir (*i.c.*, N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju) di Kantor Inspeksi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1089/K/Pdt/2017 pada tanggal 18 Oktober 1966 (mohon periksa buktiTT-1 berupa Buku Tanah HGB Nomor 272 Karangayu dan bukti pp-6), dengan demikian Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 (bukti PP-7), dibuat sebelum objek sengketa didaftarkan dan/atau dilakukan sebelum HGB *a quo* diterbitkan serta dilakukan tanpa seijin Menteri Agraria, maka kontrak sewa menyewa rumah dan tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah melanggar hukum dan batal demi hukum atau setidaknya batal sejak semula;
9. Bahwa walaupun Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 (bukti PP-7) dinyatakan berakhir tanggal 30 Maret 1995 sesuai Pasal 12 ayat (6) dan Pasal 42 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, namun karena N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu sebagai badan hukum asing yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai HGB (vide Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) dan tidak pernah melepaskan atau mengalihkan HGB *aquanon*, maka satu tahun sejak penerbitannya HGB Nomor 272/Karangayu tersebut telah hapus karena hukum (vide Pasal 36 ayat (2) *juncto* Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) dan N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu/ (*i.c.* Termohon Kasasi I) sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, oleh karena itu Pasal 12 ayat (6) dan Pasal 42 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1994, tentang Perumahan dan Pemukiman *juncto* Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik tidak dapat serta merta diterapkan dalam perkara *a quo*;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut penguasaan objek sengketa oleh Pemohon Kasasi sejak April 1995 (bahkan sejak 1 April 1965) sampai saat ini adalah tindakan yang sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang salah menerapkan Pasal 12 ayat (6) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;
- C. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar ketentuan Pasal 30 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
1. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan terdahulu HGB Nomor 272

Halaman 16 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
tanah bagunannya tanggal 18 Oktober 1996 dan tidak diperpanjang atau diperbaharui haknya karena N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju merupakan badan hukum asing yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai HGB serta haknya telah hapus karena hukum sejak sebelum jangka waktu haknya berakhir;

2. Bahwa saat berakhirnya HGB *a quo* tanggal 18 Oktober 1996 telah belaku Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang diundangkan tanggal 17 Juni 1996 sehingga Peraturan Pemerintah tersebut mengikat N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju;
3. Bahwa berdasarkan pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan bahwa: Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban antara lain:
  - Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada Negara sesudah HGB itu hapus;
  - Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Kemudian berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan bahwa:

- (1) 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;
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan;
- (4) Jika pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna

Halaman 17 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai fakta hukum yang terungkap dimuka persidangan Termohon Kasasi I tidak menyerahkan sertipikat HGB Nomor 272/ Karangayu yang telah berakhir haknya tanggal 18 Oktober 1996 kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (*i.c.* Turut Tergugat/Turut Terbanding sekarang Turut Termohon Kasai), serta tidak membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan tidak menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya tanggal 18 Oktober 1997, sehingga secara hukum Termohon Kasasi I sudah tidak berhak atas objek sengketa dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang telah mengabul petitum 5 dan 6 gugatan Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 30 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

- D. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang halaman 32 alinia kelima sampai dengan halaman 34 alinia ketiga, telah salah menerapkan atau melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 36 ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, melanggar Pasal 1 angka 1, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT, sebagai berikut:
1. Bahwa, posita 10 gugatan Penggugat didalilkan bahwa “terhadap objek sengketa *a quo* Penggugat I telah melepaskan hak atas tanah, menjual bangunan dan menerima ganti rugi dari Penggugat I sebagaimana Akta Notaris Nomor 37 tanggal 12 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., perihal Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi. Selanjutnya posita 11 gugatan Penggugat mendalilkan: “bahwa secara *de facto* dan *de jure* objek sengketa telah beralih dan atau berpindah kepemilikan kepada Penggugat II sehingga Penggugat II adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan benar serta sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa;
- Bahwa sejalan dengan posita 10 dan 11 gugatan Penggugat, *Judex*

Halaman 18 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kepada Penggugat II haruslah didasarkan pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, dan terhadap benda tetap harus pula sesuai dengan ketentuan UUPA (UU Nomor 5 Tahun 1960) *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah (*vide* putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320/Pdt.G/2015/PN.Smg halaman 33 alinia 2 dan 3);

Kemudian putusan Pengadilan Negeri Semarang halaman 34 alinia kedua menilai bahwa jual beli bangunan sebagai benda tetap tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu PPAT, oleh karena itu telah sesuai dengan ketentuan UUPA (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya pada halaman 34 alinia ketiga Majelis menilai bahwa jual beli bangunan yang berdiri di atas HGB Nomor 272 Karangayu adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu Petitem ke 8, ke 9, ke 10 gugatan Penggugat dapat dikabulkan. Putusan *Judex Facti* yang demikian telah melanggar ketentuan perundangan sebagaimana yang akan diuraikan berikut;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dinyatakan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun;

Kemudian Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT dalam Pasal 2 ditentukan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendafaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbutan hukum itu;
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan kedalam perusahaan (*in breng*);

Halaman 19 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Milik;
- g. Pemberian hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Bahwa Akta Notaris Nomor 37 tanggal 12 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., perihal Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi (bukti PP-9) adalah melanggar ketentuan Pasal 1 angka 1, Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT karena Akta tersebut bukan termasuk akta mengenai perbuatan hukum sesuai Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut;

3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan terdahulu pada poin A 1, B 1 di atas bahwa objek sengketa adalah tanah dan bangunan bekas HGB Nomor 272/Karangayu) atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu yang telah berakhir haknya tanggal 18 Oktober 1996, sehingga telah menjadi Tanah Negara;
4. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu merupakan badan hukum asing yang didirikan menurut hukum asing sehingga tidak memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
5. Bahwa sejak diterbitkannya HGB Nomor 272/Karangayu atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu sampai dengan berakhir haknya tersebut tanggal 18 Oktober 1996, N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij tidak pernah melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu telah hapus karena hukum sejak satu tahun setelah penerbitannya atau setidaknya-tidaknya sejak sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dimaksud atau sebelum tanggal 18 Oktober 1996;
6. Bahwa dengan hapusnya Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu

Halaman 20 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kasasi I dahulu Penggugat I/Terbanding I sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa dan Termohon Kasasi I secara hukum tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa;

Dengan demikian jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah dan pemberian gantirugi HGB Nomor 272 Karangayu berdasarkan Akta Notaris/PPAT Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek jual beli serta dilakukan pada saat penjual telah kehilangan legitimasi dikarenakan HGB Nomor 272 sudah berakhir sejak tanggal 18 Oktober 1996 serta sudah kehilangan haknya dan Akta Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 (bukti bertanda PP-9) tidak mempunyai kekuatan hukum dan dipandang tidak pernah ada atau batal sejak semula;

Dan Akta Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai mana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KHUPerdata karena penjual tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek jual beli tidak sah menurut hukum;

7. Bahwa Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah berdasarkan Akta Notaris/PPAT Nomor 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., adalah melanggar Pasal 39 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang melarang PPAT untuk membuat Akta, jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar (bersertifikat), kepadanya tidak disampaikan Surat Keterangan Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai tanah tersebut sebagaimana Pasal 24 ayat (2) dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan. Sedangkan Bukti PP-10 dan PP-11 dibuat pada tanggal 21 September 2012 dan atau dibuat setelah Akta Nomor 37 yang dibuat tanggal 16 Agustus 2012 (bukti PP-9); Berdasarkan hal-hal tersebut di atas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang telah salah menerapkan atau melanggar Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 36 ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, melanggar Pasal 1 angka

Halaman 21 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Bahwa, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang halaman 34 alinia keempat sampai dengan halaman 36 alinia ketiga tentang status tanah HGB Nomor 272 Karangayu (objek sengketa) telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan pasal Pasal 19, Pasal 36 ayat (1) b dan ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19, Pasal 30 dan Pasal 37 Pasal 52 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, sebagai berikut:

1. Sebagaimana telah diuraikan semula bahwa sesuai posita 3 gugatan Penggugat objek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan terletak dahulu di jalan Siliwangi nomor 221 dan saat ini berubah menjadi jalan Jenderal Sudirman nomor 221 Semarang sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 272 Desa Karangayu Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 seluas  $\pm 468$  m<sup>2</sup> atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 18 Oktober 1996;
2. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu merupakan badan hukum asing yang didirikan menurut hukum asing, sehingga setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut tanggal 18 Oktober 1996 badan hukum tersebut tidak berhak sebagai pemegang hak guna bangunan atas objek sengketa, karena berdasarkan ketentuan pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, dengan redaksi yang sama berbunyi “yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”;
3. Bahwa N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu selaku pemegang HGB Nomor 272 Karangayu sejak satu tahun setelah penebitan HGB *a quo* sampai dengan berakhirnya tanggal 18 Oktober 1996, belum pernah melepaskan atau menglihkan HGB dimaksud kepada pihak lain, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 36 ayat 2, Pasal 40 huruf g Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 20, Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak

Halaman 22 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1089/K/Pdt/2017 tentang permohonan perpanjangan hak diajukan NV. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju hapus karena hukum satu tahun setelah terbitnya HGB Nomor 272 Karangayu yaitu tanggal 23 Juli 1991 yaitu tanggal 23 Juli 1992;

4. Bahwa pasal 52 PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena hapusnya hak atas tanah. Ketentuan ini hanya mengatur syarat administrasi pendaftaran hapusnya hak atas tanah, sehingga Pasal 52 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak dapat serta merta membatalkan hapusnya hak atas tanah jika tidak didaftarkan/dicatatkan pada buku tanah yang bersangkutan. Lagipula peristiwa hukum hapusnya HGB Nomor 272 Karangayu yang hapus karena hukum berdasarkan ketentuan pasal 36 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat mengesampingkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dimaksud. Oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang telah salah menerapkan atau melanggar Pasal 36 ayat (2) *juncto* Pasal 40 g Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
5. Bahwa pada saat permohonan perpanjangan hak diajukan NV. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju tanggal 30 September 1996, telah berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang diundangkan pada tanggal 17 Juni 1996, sehingga NV. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju terikat ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang antara lain diatur hal-hal sebagai berikut:  
Pasal 26 ayat (1):  
HGB atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
  - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud Pasal 19;
  - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana tata Ruang Wilayah

Halaman 23 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya;
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan HGB dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden;

Berdasarkan hal-hal tersebut *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 19, Pasal 36 ayat (1) b dan ayat (2), Pasal 40 huruf g Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 19, Pasal 30 dan Pasal 37 Pasal 52 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

F. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI putusan Nomor 1375 K/PDT/2014 tanggal 24 Desember 2014;

Bahwa, terhadap sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah Negara bekas HGB atas nama NV. Baouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang haknya berakhir tanggal 18 Oktober 1996 dengan status hunian dengan perjanjian sewa-menyewa selain perkara *a quo*, pernah diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Semarang dan putusnya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1375 K/PDT/2014 tanggal 24 Desember 2015, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 439/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 6 Januari 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.Smg. yang didalam pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut:

- a. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusnya Nomor 439/Pdt/2013/PT.Smg halaman 41 Ad.c alinia keempat dan kelima, telah mengambil pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu bahwa pemegang HGB Nomor 270 sejak tanggal 18 Oktober 1996 sudah kehilangan Haknya karena tanah sudah menjadi kekuasaan pihak lain dalam hal ini dibawah kekuasaan Tergugat Asal. Memang benar pemegang hak pernah mengajukan permohonan hak ke Kantor

Halaman 24 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Model Semang pada 20 September 1991, maka putusan mahkamah agung tidak melanjutkan secara pro aktif dari pemohon, dan yang terjadi pemohon justru aktif kepada pejabat yang berwenang tentang keadaan-keadaan mengenai objek yang diperjual-belian;

Menimbang seterusnya bahwa, dikarenakan penjual telah kehilangan hak penguasaan terhadap objek yang diperjualbelikan, maka hubungan berupa Jual Beli bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 55 tanggal 6 Agustus 2012 (bukti bertanda P.i.II-1) tidak mempunyai kekuatan hukum dan dipandang tidak pernah ada atau batal sejak semula;

- b. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya halaman 96 alinea ke-sembilan sampai dengan halaman 99 baris pertama dan baris kedua putusan Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.Smg tanggal 16 Juli 2013, telah mengambil pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum keenam (gugatan Penggugat Intervensi II) yang berbunyi Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris Nomor 55 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal setempat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang sebagai mana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 270 Desa Karangayu Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 Nomor 246/1991 seluas + 1.468 m<sup>2</sup> terbitan sertifikat tanggal 23-7-1991 atas nama pemegang hak N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 1996;

Menimbang bahwa semula pemegang hak guna bangunan atas objek sengketa N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu adalah merupakan badan hukum asing, sehingga setelah berakhirnya pada tanggal 18 Oktober 1996 badan hukum tersebut tidak berhak lagi sebagai pemegang hak guna bangunan atas objek sengketa, karena berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 36 ayat (1) huruf b dan ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang diundangkan pada tanggal 17 Juli 1996 dengan redaksi yang sama berbunyi yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah badan hukum yang didirikan menurut hukum

Halaman 25 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa saat berakhirnya hak guna bangunan atas objek sengketa N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju pada tanggal 18 Oktober 1996, sudah berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dengan sendirinya Peraturan Pemerintah tersebut mengikat N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju, sehingga N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju tidak berhak lagi atas objek sengketa;

Menimbang bahwa Penggugat Intervensi II mendalilkan bahwa kepemilikan objek sengketa tersebut didasarkan pada Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang;

Menimbang, bahwa dimuka telah diperimbangkan bahwa dengan telah berakhirnya hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 1996 tersebut dan ternyata tidak diperpanjang karena N.V Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju tersebut adalah badan hukum asing sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960, maka dengan sendirinya hak guna bangunan tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara;

Menimbang, bahwa secara nyata yang menguasai secara fisik memanfaatkan atas objek sengketa sebagai tempat tinggal adalah Tergugat Intervensi II, sehingga Tergugat Intervensi II yang berhak atau mendapat prioritas melakukan tindakan hukum atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat Intervensi II membeli tanah objek sengketa tanggal 16 Agustus 2012 dari Drg.Lanne Tedja Winata dalam jabatannya selaku Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (bukti P.II.1) yang tentunya tidak ada hubungan hukum dengan objek sengketa karena objek sengketa sejak tanggal 18 Oktober 1996 telah berakhir hak guna bangunannya dan secara fisik objek sengketa dikuasai oleh Tergugat Intervensi II dan telah dijual kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat asal (*i.c.* Budi Hartono Sutjipto);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dalil menyatakan bahwa Penggugat Intervensi II adalah pembeli sah objek sengketa adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Dokter Gigi Lanne Tedja Winata dengan Penggugat Intervensi II sepanjang menyangkut objek sengketa

Halaman 26 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon Kasasi menyimpulkan bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 27 September 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 29 Desember 2015 yang dimohonkan Kasasi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, oleh karena itu harus dibatalkan dan gugatan Para Penggugat secara hukum haruslah ditolak seluruhnya;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat I telah mengajukan permohonan hak atas objek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kodya Semarang sebelum Hak Guna Bangunan atas objek sengketa tersebut berakhir, jadi masih dalam tenggang waktu, maka jual beli objek sengketa dan pelepasan hak atas objek sengketa kepada Penggugat II adalah sah;

Bahwa Penggugat II adalah pemilik sah objek sengketa, sedangkan Pemohon Kasasi adalah penyewa yang tidak beritikad baik, karena penguasaan tanpa batas waktu sehingga Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TJAN SANTINO SAPTO DIPUTRO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TJAN SANTINO SAPTO DIPUTRO** tersebut;

Halaman 27 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Kasasi/ Pengadilan Tinggi/ Pengadilan Banding/ Pengadilan Negeri/ Pengadilan Milti Pengadilan  
putusan.mahkamahagung.go.id semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 28 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

#### 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

Halaman 29 dari 29 hal.Put. Nomor 1089 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 29