



**PUTUSAN**  
Nomor 654 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**AGUS SUWANTORO**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 28, Kota Madiun, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutrisno, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Zebra Tengah Nomor 23, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

Lawan

**KEPALA KEPOLISIAN RESORT MAGETAN (KAPOLRES MAGETAN)**, diwakili oleh Heru Agung Nugroho, S.I.K., selaku Kapolres Magetan, berkedudukan di Jalan Raya Magetan-Maospati Km. 4, Kabupaten Magetan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugiharto, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Kasubdit Bankum Bidkum Polda Jatim, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;

Dan

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN MAGETAN**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 8 A, Kabupaten Magetan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan sarang burung wallet berikut burung wallet yang ada di dalamnya dan bangunan rumah singgah yang berdiri di atas bekas tanah HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, luas 5920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, yang sekarang telah menjadi tanah Negara;
2. Bahwa tanah bekas hak guna bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, luas 5920 m<sup>2</sup> atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, yang di atasnya berdiri bangunan rumah burung wallet dan rumah singgah, tersebut terletak di Kelurahan Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan, selanjutnya, mohon disebut sebagai objek sengketa;
3. Bahwa kepemilikan bangunan rumah burung wallet milik Penggugat tersebut dalam poin 1 (satu) di atas diperoleh, berdasarkan pembelian dari Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008, Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris-PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun;
4. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat membeli bangunan rumah di atas objek sengketa tersebut, Penggugat merenovasi bangunan tersebut menjadi rumah sarang burung wallet dan selanjutnya Penggugat mendatangkan pawang burung wallet untuk mendatangkan burung-burung tersebut agar dapat menghasilkan keuntungan, sehingga sekarang terdapat ribuan burung-burung wallet di dalam bangunan tersebut;
5. Bahwa Penggugat telah lama menempati objek sengketa yaitu sejak tahun 1996 sampai sekarang, hal ini didasarkan bukti pembelian bangunan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Penggugat, maka sebagai warga Negara Indonesia yang beriktikad baik Penggugat berhak untuk mendapatkan prioritas utama mengajukan hak atas tanah negara tersebut kepada Kantor Pertanahan Nasional Magetan (Turut Tergugat);
6. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2008, karena Tergugat ingin memiliki dan menguasai tanah objek sengketa beserta bangunannya, Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Magetan yang terdaftar di

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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

Kepaniteraan dengan Nomor Perkara Perdata 05/Pdt.G/2008/PN Mgt;

7. Bahwa terhadap gugatan Perkara Nomor 05/Pdt.G/2008/PN Mgt., yang diajukan oleh Tergugat dan telah dijatuhkan putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan, tanggal 9 Desember 2008, yang menyatakan gugatan (Kapolres Magetan) atau perkara *a quo* tidak dapat diterima;
8. Bahwa kalau Tergugat dasar penguasaannya berdasarkan atas Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, yang memutuskan antara lain: -"Mempersilahkan kepada Departemen Pertahanan dan Keamanan dengan alamat Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur di Magetan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut setelah masalah bangunannya diselesaikan dengan bekas pemilik", adalah keliru, dengan alasan:
  - a. Apabila memperhatikan dan mencermati kalimat tersebut di atas yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah adalah Departemen Pertahanan dan Keamanan, bukan Kepolisian Resor Magetan, karena menurut surat keputusan tersebut Kepolisian Daerah Jawa Timur di Magetan, hanya dipakai untuk alamat saja;
  - b. Bahwa alamat Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur di Magetan itu tidak ada, bahwa yang ada alamat Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur itu adanya di Surabaya. Dengan demikian surat keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut adalah keliru;
  - c. Bahwa apalagi sejak 1 April 1999 Kepolisian RI, sudah tidak lagi berada di bawah Departemen Pertahanan dan Keamanan R.I. Dengan demikian kalau yang mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa adalah Kepolisian Resor Magetan (Tergugat) adalah keliru;
9. Bahwa di samping itu kalau Tergugat mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa setelah Kepolisian Negara R.I tidak lagi berada di bawah Departemen Pertahanan dan Keamanan (sekarang Kementerian Pertahanan R.I) tetap menggunakan dasar Surat Keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, tanggal 21 Februari 1990, surat tersebut sudah tidak berlaku lagi, apalagi sudah 22 (dua puluh dua) tahun dihitung dari sekarang;
10. Bahwa karena Tergugat masih mempunyai keinginan untuk menguasai dan memiliki tanah objek sengketa dan bangunan beserta segala isinya (burung-burung wallet) yang berdiri di atas objek sengketa tersebut, Tergugat melakukan dengan cara mengundang/memanggil Penggugat sejak Juli 2008, untuk menghadap Kapolres Magetan di Kantor Tergugat (Kantor

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



Kepolisian Resor Magetan) di ruangan Kapolres tersebut banyak hadir para staf Tergugat sekitar 15 orang (Penggugat seperti ditekan) yang intinya Penggugat diminta untuk menerima uang ganti rugi yang nilainya sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah), mengintimidasi dengan cara petugas Polres Magetan mendatangi Penggugat untuk diajak mengadakan pertemuan-pertemuan di suatu tempat tertentu yang maksudnya untuk menerima ganti rugi yang nilainya tidak sesuai dengan nilai bangunan dan isinya dan juga anak buah Tergugat menyuruh pergi penjaga rumah burung wallet (suruhan Penggugat) melalui upaya Pemberitahuan 30 Juni 2012 atau pemanggilan-pemanggilan untuk datang di Kantor Polsek Plaosan, yang intinya menyuruh pergi penjaga burung wallet, sambil menakut-nakuti, yang tidak patut dan pantas dilakukan oleh aparat penegak hukum sebagai pengayom masyarakat dan juga melakukan penggembokan, merantai pintu masuk objek sengketa pada akhir September 2012 serta memasang papan nama di atas tanah objek sengketa tersebut dengan diberi tulisan "Tanah Milik Negara Dalam Penguasaan Polres Magetan-Dasar: Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, tanggal 21 Februari 1990" adalah perbuatan arogan, sewenang-wenang, tidak pantas dilakukan oleh aparat penegak hukum yang seharusnya memberikan contoh yang baik kepada masyarakat dan dilakukan secara melawan hukum yang merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil (foto-foto terlampir). Dengan demikian jelas Tergugat melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (B.W);

11. Bahwa kerugian Penggugat apabila dihitung secara materiil dan immateriil adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa: Penggugat tidak bisa beraktifitas untuk memelihara burung wallet, sehingga mengalami penurunan omzetnya, karena pintu masuk ke objek sengketa digembok dan dirantai oleh anggota Polres Magetan dan juga Penggugat kehilangan waktu untuk bekerja dan biaya transportasi yang dikeluarkan, karena sering diundang atau dipanggil oleh Tergugat untuk datang di kantor Tergugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, bila diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), akan diperinci tersendiri;
- Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai akibat dari intimidasi dan pressur-pressur dari Tergugat, menjadikan beban psikologis yang berat bagi Penggugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarganya sampai ada rasa ketakutan;

12. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2012 Tergugat melalui Pengadilan Negeri Magetan *juncto* Pengadilan Negeri Kota Madiun, dengan BA Nomor 01/BA.Pdt.Cons/2012/PN Kd.Mn *juncto* Del. Nomor 01/Pdt.Kons/2012/PN Mgt., menawarkan konsinyasi harga bangunan sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah), tetapi Penggugat menolak, karena uang tersebut tidak sepadan/sesuai dengan harga bangunan beserta pemanfaatan/isinya sebagai tempat sarang burung wallet;
13. Bahwa sampai sekarang antara Penggugat dan Tergugat belum ada penyelesaian terkait bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, berupa bangunan sarang burung wallet dan bangunan rumah singgah yang berdiri dahulu di atas bekas tanah HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 25/1977-Plaosan, luas 5920 m<sup>2</sup> tersebut;
14. Bahwa apabila Tergugat lalai atau tidak melaksanakan putusan pengadilan dihukum untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya;
15. Bahwa karena ada kekhawatiran dari Penggugat terhadap Tergugat dalam memenuhi putusan pengadilan dan untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Magetan atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat baik benda bergerak maupun benda tak bergerak yang nanti akan diajukan tersendiri;
16. Bahwa kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan), untuk tidak menerbitkan sertifikat hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai atau hak lainnya kepada Tergugat, sebelum perkara ini tuntas atau mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Magetan Penggugat, telah mengupayakan upaya damai dengan musyawarah secara kekeluargaan, namun sampai perkara ini diajukan tidak ada iktikad baik dari pihak Tergugat, maka sebagai jalan terakhir Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Magetan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magetan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*coservatoir beslag*) atas benda-benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang dimohonkan

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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)





pada Pengadilan;

3. Menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah negara;
4. Menyatakan bangunan yang dipergunakan untuk sarang burung wallet berikut burung-burung walletnya dan bangunan rumah singgah yang berdiri di atas tanah negara dahulu di atas bekas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, luas 5920 m<sup>2</sup> adalah milik sah Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk memanfaatkan tanah objek sengketa;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendapat prioritas utama mengajukan permohonan hak milik atas tanah objek sengketa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Magetan;
7. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, tanggal 21 Februari 1990, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku lagi;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat yang mengintimidasi dan mempressure di Kantor Polres Magetan ataupun menyuruh pergi dengan cara sewenang-wenang kepada Penggugat dan penjaga rumah burung walet suruhan Penggugat melalui upaya pemanggilan-pemanggilan, menggembok/mengunci dan merantai pagar serta memasang tulisan tanah Milik Negara Dalam Penguasaan Polres Magetan-Dasar: Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, tanggal 21 Februari 1990 di atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk menghentikan tindakan-tindakan pemanggilan, mengintimidasi, mempressure, memaksa Penggugat untuk menerima ganti rugi di Kantor Polres Magetan yang tidak sesuai dengan nilai bangunan dan isinya, serta menyuruh pergi penjaga suruhan Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membuka gembok/kunci dan rantainya yang dipasang di pintu pagar besi milik Penggugat serta mencabut papan nama yang bertulisan: "Tanah Milik Negara Dalam Penguasaan Polres Magetan-Dasar Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990, tanggal 21 Februari 1990", dipasang di atas tanah objek sengketa;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dari setiap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan pelaksanaan putusan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah)/perhari;

13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

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

1. Bahwa pada bagian ini, Tergugat Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Penggugat Rekonsensi serta pihak Penggugat Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam jawaban konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonsensi ini;
3. Bahwa dalam gugatan rekonsensi *a quo*, yang dijadikan objek sengketa adalah sebagai berikut:
  - 3.1. Sebidang tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 25/Plaosan, seluas 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan. yang terletak di Kelurahan Plaosan, Kecamatan Palosan, Kabupaten Magetan, atau dikenal dengan tanah bengkah dengan batas-batas:
    - Utara : Tanah milik Asih/Rachani/Tulus;
    - Timur : Tanah milik Harni;
    - Selatan : Tanah milik Saidi/Jamal/Sampan;
    - Barat : Tanah milik TNI-AD;Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai tanah objek sengketa, dan;
  - 3.2. Bangunan rumah lama peninggalan hak barat berdinding tembok permanen beratap eternit/asbes, berukuran 20,50 m<sup>2</sup> x 19,10 m<sup>2</sup> atau seluas 291,55 m<sup>2</sup> yang ditempati sarang burung walet berada dan berdiri di atas tanah objek sengketa, untuk selanjutnya mohon disebut bangunan objek sengketa;
4. Bahwa secara historis tanah dan bangunan sengketa, berasal dari peninggalan hak barat (Belanda), sejak tahun 1945 digunakan sebagai tawanan Belanda oleh Jepang yang dijaga Polri sampai tahun 1947 dikuasai Belanda lagi pada saat agresi Belanda, sampai pada tahun 1950 sampai dengan 1982 untuk kantor dan Asrama Polsek Plaosan, kemudian sejak tahun 1982 sampai tahun 1990 digunakan sebagai Asrama Polsek Plaosan, mengingat anggota Polsek Plaosan sudah memiliki rumah tinggal sendiri-

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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

sendiri, maka untuk sementara tidak ada yang menempati sambil dilakukan proses pengurusan sertifikat kepada pejabat yang bewenang, namun tiba-tiba terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan, luas 5.920 m<sup>2</sup> atas nama Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan (4 orang), masing-masing untuk  $\frac{1}{4}$  bagian, berlaku sampai tanggal 23 September 1980, namun sebelum habis masa berlakunya Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan mengajukan permohonan perpanjangan melalui kantor Turut Penggugat Konvensi/Turut Tergugat Konvensi, hasilnya permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan ditolak berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990, tentang Penolakan Permohonan Hak Guna Bangunan atas nama Stanly Hardjosusanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjwan Ling, dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang) Surabaya dan Tergugat diberikan hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut setelah masalah bangunanya diselesaikan dengan bekas pemilik;

5. Dengan keputusan Kepala BPN tentang penolakan permohonan perpanjangan SHGB tersebut, Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan merasa keberatan dan mengajukan gugatan melalui PTUN Surabaya, hasil Putusan Nomor 91/G.TUN/1994/PTUN SBY., tanggal 24 Maret 1995 dalam inti amarnya gugatan Penggugat Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan dikabulkan dan dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya (Tingkat Banding) Nomor 41/B/TUN/1995/PT TUN.SBY., tanggal 30 November 2005, namun Putusan Majelis Tingkat Pemeriksaan Mahkamah Agung R.I (Tingkat Kasasi) Nomor 123 K/TUN/1996., tanggal 6 November 1998 dalam amarnya dinyatakan gugatan Penggugat Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan tidak dapat diterima dan putusan Majelis Hakim Tingkat Peninjauan Kembali (PK) Nomor 06/PK/TUN/2000 tanggal 1 Februari 2005 dalam amarnya dinyatakan gugatan Penggugat atas nama Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan ditolak, dengan demikian sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa ketika sengketa TUN masih berjalan atau belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, Stanly Hardjosusanto Tanumihardja membuat surat pernyataan dan kuasa atas tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan dan bangunan kepada Tergugat Rekonvensi tertanggal 11 Desember 1996 yang dijadikan dasar untuk mengajukan

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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

gugatan perdata kepada Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan tentang penegasan hak atas tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan melalui Pengadilan Negeri Magetan, hasil Putusan Nomor 13/Pdt.G/2005/PN Mgt., tanggal 20 April 2006 dalam amarnya dinyatakan gugatan Penggugat atas nama Agus Suwanto ditolak untuk seluruhnya, dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 390/PDT/2007/PT SBY., tanggal 11 Desember 2007, dikuatkan lagi dengan Putusan Mahkamah Agung R.I (Tingkat Kasasi) Nomor 945 K/Pdt/2009 tanggal 11 Februari 2010 dan telah berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa adanya putusan 2 (dua) lembaga peradilan sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2010 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana posita Penggugat Rekonvensi angka 5 dan 6 tersebut di atas, maka status hukum Surat Putusan Kepala BPN Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990 tetap berlaku sah dan harus dihormati dan dilaksanakan oleh siapapun khususnya Tergugat Rekonvensi selaku pihak yang kalah, mengingat putusan pengadilan adalah *probatum plena* atau bukti sempurna yang tidak terbantahkan dan sesuai asas *res judicata pro veritate habetur* yang berarti setiap putusan pengadilan harus dianggap benar dan dihormati, namun kenyataannya Tergugat Rekonvensi tidak bersedia meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa, justru menguasai menguasai tanah dan bangunan objek sengketa tanpa ijin pejabat instansi yang berwenang, dilakukan dengan cara-cara antara lain memagari pintu masuk ke areal tanah objek sengketa dan memasang kunci gembok, menyuruh beberapa orang untuk menjaga tanah dan bangunan objek sengketa, membangun gubuk yang dipasang menutupi jalan masuk ke areal tanah objek sengketa, menempatkan anjing dalam kandang besi yang dibangun di atas tanah objek sengketa dengan posisi tepat di depan bangunan objek sengketa, memasang aliran listrik melalui PLN ke bangunan objek sengketa, memanen sarang burung walet yang ada di dalam bangunan objek sengketa untuk menguntungkan dirinya sendiri dengan melawan hak, maka dengan fakta-fakta tersebut menunjukkan Penggugat telah nyata-nyata memenuhi unsur perbuatan melawan hukum baik perdata (*onrechtmatige daad*) maupun pidana (*wederechtelijk*), oleh karena itu untuk meyakinkan adanya fakta-fakta kejadian tersebut perlu kiranya dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS);
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana diuraikan pada

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

posita gugatan rekonvensi angka 5 dan 6 di atas, maka surat pernyataan dan kuasa Stanley Hardjosusanto Tanumihardja masing-masing tertanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 1 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat melalui Notaris-PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun justru lebih mempertegas apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan:

- 8.1. Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008 Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris-PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, adalah batal demi hukum sejak diterbitkan, karena pihak yang membuat pernyataan dan memberi kuasa atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan pada tanggal 1 September 1980 telah menyatakan menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dimaksud kepada pemerintah;
- 8.2. Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996, sebelumnya juga sudah pernah dijadikan dasar hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap tanah objek sengketa perdata yang sama sebagaimana yang dimaksudkan dalam Surat Putusan Kepala BPN Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990, hasilnya Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan Nomor 13/Pdt.G/2005/PN Mgt., tanggal 20 April 2006 dalam amarnya dinyatakan gugatan Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 390/PDT/2007/PT SBY., tanggal 11 Desember 2007, dikuatkan lagi dengan Putusan Mahkamah Agung R.I (Tingkat Kasasi) Nomor 946 K/Pdt/2009 tanggal 11 Februari 2010 dan telah berkekuatan hukum tetap;
- 8.3. Ditinjau dari proses Penerbitan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996, dibuat dan ditandatangani oleh Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, ketika dalam sengketa Tata Usaha Negara masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi atau setidaknya belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dimaksud menunjukkan merupakan produk dari hasil perbuatan iktikad buruk yang dilakukan oleh sdr. Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo yang diberikan kepada Tergugat Rekonvensi, dengan demikian harus

Halaman 10 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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)



dinyatakan cacat hukum sejak diterbitkan dan tidak dapat dijadikan alas hak bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan objek sengketa;

8.4. Pada tanggal 31 Mei 2012 sdr. Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo pada telah meninggal dunia sebelum adanya gugatan *a quo* dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPdata, maka secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 serta Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008, Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris-PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun telah gugur menurut hukum sehingga tidak dapat dipergunakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap objek tanah dan bangunan objek sengketa;

9. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, diwajibkan memberikan ganti kerugian materiil maupun moril yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp2.515.049.200,00 (dua miliar lima ratus lima belas juta empat puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) dengan perincian:

9.1. Kerugian materiil:

Mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.515.049.200,00 (satu miliar lima ratus lima belas juta empat puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) terdiri dari:

9.1.1. Kehilangan nilai produktifitas atas tanah sengketa menghasilkan rata-rata sebanyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)/tahun, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai bangunan objek sengketa jika dihitung secara materiil kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak tahun 1997 sampai sekarang bulan Oktober tahun 2012 atau setidaknya selama 15 tahun, maka total hasil kerugian sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

9.1.2. Biaya penyelenggaraan rapat koordinasi dengan para pejabat instansi terkait dalam rangka upaya penyelesaian ganti rugi bangunan objek sengketa sebanyak Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

9.1.3. Biaya untuk mengurus penafsiran nilai harga bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pejabat instansi yang berwenang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

9.1.4. Biaya penitipan uang konsinyasi ganti kerugian ke pengadilan sebesar Rp1.002.000,00 (satu juta dua ribu rupiah);

9.1.5. Biaya administrasi pengukuran dan pemetaan tanah objek sengketa ke Kantor Pertanahan, Kabupaten Magetan sebesar Rp1.047.200,00 (satu juta empat puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

## 9.2. Kerugian moril:

Dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pejabat Kapolres Magetan mengalami kerugian berupa rusaknya harga diri dan martabat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pejabat untuk memperjuangkan/ mempertahankan kepentingan umum melalui langkah-langkah prosedural terkesan di masyarakat maupun kalangan para pejabat Muspida, Kabupaten Magetan seolah-olah telah melakukan arogan dan sewenang-wenang *quod non* yang berdampak pula merusak citra institusi Polri, sehingga layak untuk menuntut ganti kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berusaha beberapa kali menyelesaikan bangunan objek sengketa dengan cara mengundang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku sebagai pemilik dan atau bekas pemilik untuk musyawarah pemberian ganti kerugian yang berdasarkan hasil tafsir nilai harga bangunan dari pejabat instansi pemerintah yang berwenang disaksikan oleh para pejabat fungsi Polres Magetan dan para pejabat instansi yang terkait, namun uang ganti rugi yang ditawarkan Penggugat Rekonvensi sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) ditolak oleh Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan yang tidak logis dan mengada-ada;

11. Bahwa upaya penyelesaian secara musyawarah dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah maksimal dan mengingat tanah objek sengketa bukan untuk pribadi melainkan untuk kepentingan umum *in casu* Dinas Polri, maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 *juncto* Pasal 18 A Peraturan Presiden RI Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

### 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)



Perpres RI Nomor Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum), maka uang ganti rugi sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) dititipkan oleh Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan Negeri Magetan untuk ditawarkan kepada Tergugat Rekonvensi, walaupun juga ditolak oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetapi tidak mengajukan keberatannya ke Pengadilan Tinggi, maka secara hukum penitipan uang konsinyasi telah dinyatakan sah dan berharga untuk dijadikan dasar penyelesaian pemberian ganti rugi atas bangunan objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

12. Bahwa dengan dalil gugatan rekonvensi angka 5, 6 dan 7 sebagaimana diuraikan di atas membuktikan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai tanah dan bangunan objek sengketa bertentangan dengan hukum (*illegal*), maka sudah seharusnya diperintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa;
13. Bahwa agar putusan atas gugatan rekonvensi ini tidak *illusoir* selain itu berdasarkan bukti-bukti otentik dan sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, maka dimohon kepada pengadilan untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak;
14. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan pengadilan, diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya;
15. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, mohon kiranya dilaksanakan putusan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dimohonkan ke pengadilan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 07-VIII-1990 tertanggal 21 Februari 1990 sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Menyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 1 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat melalui Notaris-PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan objek sengketa;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai tanah dan bangunan objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong atas tanah objek sengketa berupa tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 25/Plaosan, seluas 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanly Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan yang terletak di Kelurahan Plaosan, Kecamatan Palosan, Kabupaten Magetan atau dikenal dengan tanah bengkah dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah milik Asih/Rachani/Tulus;
  - Timur : Tanah milik Harni;
  - Selatan : Tanah milik Saidi/Jamal/Sampan;
  - Barat : Tanah milik TNI-AD;
9. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong atas bangunan objek sengketa berupa bangunan rumah lama peninggalan hak barat (Belanda) berdinding tembok permanen beratap genteng/enternit, berukuran 20,50 m<sup>2</sup> x 19,10 m<sup>2</sup> atau seluas 291,55 m<sup>2</sup> yang berdiri di atas tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardja, dan kawan-kawan yang terletak di Kelurahan Plaosan, Kecamatan Palosan, Kabupaten Magetan atau dikenal tanah bengkah dengan batas-batas:

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah milik Asih/Rachani/Tulus;
- Timur : Tanah milik Harni;
- Selatan : Tanah milik Saidi/Jamal/Sampan;
- Barat : Tanah milik TNI-AD;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian moril maupun kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp2.515.049.200,00 (dua miliar lima ratus lima belas juta empat puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) dibayarkan secara tunai sejak perkara ini telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magetan Nomor 01/Pdt.Kons/2012/PN Mgt., tanggal 11 September 2012 sah dan berharga;
12. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima uang ganti kerugian sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) yang dititipkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan sebagai penyelesaian bangunan objek sengketa;
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan Hakim sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan;
14. Menyatakan putusan perkara dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya berupa banding, *verzet* dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar beban biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magetan telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., tanggal 17 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 07-VIII-1990 tertanggal 21 Februari 1990 adalah sah;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sesuai dengan

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku;

- Menyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Akta Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008 Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris, PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 493/PDT/2013/PT SBY., tanggal 19 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Penggugat-Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 17 April 2013 Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara tersebut dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Agus Suwanto tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magetan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2016 itu juga;

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 1 Juli 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 27 Juli 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 493/Pdt/2013/PT SBY tanggal 19 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., tanggal 17 April 2013, terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 493/Pdt/2013/PT SBY tanggal 19 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., tanggal 17 April 2013, dalam pertimbangan hukumnya, telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa terhadap sertifikat (tanda bukti hak) di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25 Desa Plaosan, seluas 5.920 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan di Magetan pada tanggal 22 Maret 1977 (Bukti P-1) yang tercatat atas nama 1. Gaiety dahulu bernama Tan Beauty Gaiety, 2. Antonius Sugiharto dahulu bernama Tan Tjwan Bie, 3. Surjadi Hadi Winoto dahulu bernama Tan Tjwan Bing, 4. Stanley Hardjo-Susanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjwan Ling masing-masing untuk ¼ bagian, yang telah berakhir haknya (HGB) pada tanggal 23 September 1980 telah berakhir masa berlakunya dan sewaktu sebelum masa berlakunya habis, tepatnya di tanggal 3 September 1980, telah mengajukan permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977 tersebut yang hasilnya ditolak;
- Bahwa penolakan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25/1977 dengan keluarnya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990 yang isinya mengenai:

1. Menolak permohonan Hak Guna Bangunan atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjwan Ling dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang), beralamat di Jalan Ketupa Nomor 23 Surabaya atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan seluas 5.920 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Plaosan, Kecamatan Plaosan Magetan, Provinsi Jawa Timur;
  2. Mempersilahkan kepada Departemen Pertahanan dan Keamanan dengan alamat Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur di Magetan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut setelah masalah bangunannya diselesaikan dengan bekas pemilik;
- Surat pernyataan dan kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008 Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, dijadikan dasar oleh Penggugat dalam peralihan kepemilikan bangunan objek sengketa *a quo* dari Stanley Hardjosusanto Tanumihardja kepada Agus Suwanto (Penggugat);
  - Dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan yang telah berakhir masa berlakunya dan peralihan hak kepemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah negara tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;
  - Salah satu asas yang diadopsi dari hukum tanah adat ke dalam hukum agraria nasional yaitu asas pemisahan horizontal (*horizontale van scheidings beginsel*) yang menyatakan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah, tidak meliputi penguasaan dan pemilikan benda-benda di atas tanah (bangunan, tanaman, benda-benda bernilai ekonomis lainnya). Jadi pemilik tanah, tidak otomatis menjadi pemilik benda-benda yang terdapat di atasnya. Oleh karena itu, jika dalam suatu jual beli (atas sebidang tanah) juga dimaksudkan meliputi benda-benda yang ada di atas tanah (misal bangunan dan tanah), maka hal itu harus dinyatakan secara tegas di dalam akta jual beli dimaksud (Oloan Sitorus dan HM Zaki Sierrad, Hukum Agraria Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasinya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jogjakarta, 2006 halaman 69);
  - Asas tersebut pada intinya memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan yang ada di atasnya, yang

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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)





penerapannya pemisahan kepemilikan tanah dan kepemilikan bangunan, terpisah secara mendatar (horizontal) dimana pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan;

- Selanjutnya dikaitkan dengan Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam waktu tertentu. Tanah yang bukan miliknya sendiri bisa tanah negara, tanah milik orang lain ataupun tanah dengan hak pengelolaan, yang apabila jangka waktu berlakunya itu habis, tanahnya akan kembali pada asalnya, yang tanah negara kembali menjadi tanah negara, demikian pula terhadap tanah hak orang lain;
- Terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah bekas hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang menyatakan, apabila hak guna bangunan masa berlakunya habis, tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis, jika hal ini tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan, apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan;
- Dalam perkara *a quo*, dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan yang telah berakhir masa berlakunya, maka tanah kembali menjadi milik negara, sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah negara tersebut, kepada bekas pemegang hak harus mendapatkan ganti rugi, selanjutnya perlu ditentukan siapa yang dalam hal ini menjadi bekas pemegang hak;
- Berdasarkan fakta hukum yang terjadi di persidangan sebelum tanah objek sengketa yang berstatus tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan yang berakhir tanggal 23 September 1980, telah diajukan permohonan perpanjangan kepada kantor Turut Tergugat, namun ditolak dengan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990 dan juga tidak ada permohonan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan dengan menggunakan atas nama Penggugat (Agus Suwanto) dan terjadinya peralihan hak yang didalilkan oleh Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui adanya jual beli dari Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan adalah tidak berdasar hukum karena pihak penjual (dalam hal ini Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo) sudah ditolak perpanjangan haknya atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan dan hanya selaku bekas pemegang hak yang sudah tidak mempunyai hak untuk mengalihkan ke pihak lain, sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008 Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, yang dijadikan dasar dalam peralihan hak tersebut, Majelis berpendapat tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Dari uraian ini Majelis Hakim berpendapat dengan berakhirnya masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan, maka tanahnya kembali kepada negara dan kepada yang berhak mendapat ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atasnya adalah Stanley Hardjosusanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjawan Ling dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang), beralamat di Jalan Ketupa Nomor 23 Surabaya;
- Dengan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa harus disebut sebagai bekas pemegang hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, luas 5920 m<sup>2</sup> adalah Stanley Hardjosusanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjwan Ling dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang) yang berhak atas ganti rugi bangunan sebagai akibat hukum habisnya masa berlaku sertifikat hak guna bangunan dan Stanley Hardjosusanto Tanumihardja sudah tidak mempunyai hak untuk mengalihkan hak kepemilikan bangunan kepada pihak lain, karena berdasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis, bangunan tersebut harus dibongkar, apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi, maka Penggugat tidak mempunyai hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah negara dahulu di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan;

Putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam mempertimbangkan status hak kepemilikan bangunan objek sengketa;

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan gugatan hak kepemilikan atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, luas 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo yang terletak di Desa

Halaman 20 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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

Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan adalah didasarkan pada pembelian dari Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, yang dituangkan dalam Kuasa dan Pernyataan tanggal 11 Desember 1996 (Bukti P-3) dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun (Bukti P-4);

2. Bahwa terhadap hak kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas bangunan objek sengketa yang didasarkan pada Kuasa dan Pernyataan tanggal 11 Desember 1996 (Bukti P-3) dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun (Bukti P-4), putusan yang dimohonkan peninjauan kembali dalam pertimbangan hukumnya telah berpendapat, Kuasa dan Pernyataan tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

- Berdasarkan fakta hukum yang terjadi di persidangan sebelum tanah objek sengketa yang berstatus tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan yang berakhir tanggal 23 September 1980, telah diajukan permohonan perpanjangan kepada kantor Turut Tergugat, namun ditolak dengan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 07-VIII-1990 tanggal 21 Februari 1990 dan juga tidak ada permohonan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan dengan menggunakan atas nama Penggugat (Agus Suwanto) dan terjadinya peralihan hak yang didalilkan oleh Penggugat melalui adanya jual beli dari Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan adalah tidak berdasar hukum karena pihak penjual (dalam hal ini Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo) sudah ditolak perpanjangan haknya atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan dan hanya selaku bekas pemegang hak yang sudah tidak mempunyai hak untuk mengalihkan ke pihak lain, sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan tanggal 6 Agustus 2008 Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, yang dijadikan dasar dalam peralihan hak tersebut, Majelis berpendapat tidak mempunyai kekuatan hukum;

3. Bahwa selain didasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, putusan yang dimohonkan peninjauan kembali yang berpendapat Surat

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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)



Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, yang dijadikan dasar dalam peralihan hak oleh Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai kekuatan hukum, juga didasarkan pada pertimbangan hukum pada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis, bangunan tersebut harus dibongkar, apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi;

4. Bahwa jika dicermati secara saksama pertimbangan-pertimbangan hukum putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut, selain terjadi kontradiksi antara yang satu dengan yang lainnya, menurut hukum juga tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menilai dan menentukan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, tidak mempunyai kekuatan hukum karena dengan berakhirnya berlakunya hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo yang terletak di Desa Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan adalah tidak menghapus hak kepemilikan atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atasnya bagi bekas pemegang hak atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir berlakunya hak;
5. Bahwa mengenai kebenaran hukumnya, berakhirnya berlakunya hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan yang terletak di Desa Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan tidak menghapus hak kepemilikan Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas hak guna bangunan tersebut adalah dapat dibuktikan pula dari pertimbangan hukum putusan yang dimohonkan peninjauan kembali, yang berpendapat dengan berakhirnya masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan, maka tanahnya kembali kepada negara dan kepada yang berhak mendapat ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atasnya adalah Stanley Hardjosusanto Tanumihardja dahulu bernama Tan Tjawan Ling dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang), beralamat di Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketupa Nomor 23 Surabaya;

6. Bahwa pertimbangan hukum putusan yang dimohonkan peninjauan kembali yang berpendapat, dengan berakhirnya hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan, yang berakhir pada tanggal 23 September 1980, yang berhak mendapat ganti rugi atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atasnya adalah Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, membuktikan dan terkandung maksud bahwa dengan berakhirnya hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo bekas pemegang hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan adalah masih berhak atau tetap sebagai pemilik bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas hak guna bangunan tersebut;
7. Bahwa ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang menyatakan, apabila hak guna bangunan masa berlakunya habis, tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis, jika hal ini tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan, apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan, menurut hukum juga tidak dipergunakan sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menilai dan menentukan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun, tidak mempunyai kekuatan hukum karena ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah tersebut adalah tidak menghapus hak kepemilikan Stanley Hardjosusanto Tanumihardjo, dan kawan-kawan bekas pemegang hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Plaosan terhadap bangunan objek sengketa yang berdiri di atas bekas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir berlakunya hak;
8. Bahwa selain fakta hukum tersebut, ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang menyatakan, apabila hak guna

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

#### 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)





bangunan masa berlakunya habis, tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis, jika hal ini tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan, apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan, menurut hukum terkandung maksud bahwa bekas pemegang hak tanah sertifikat hak guna bangunan (Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo) masih tetap mempunyai hak kepemilikan atas bangunan dan benda lain yang ada di atasnya karena ketentuan tersebut telah mengatur adanya biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan, jika bangunan tersebut dibongkar oleh pemerintah dan mengatur adanya hak pemilik bangunan untuk mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan;

9. Bahwa sesuai fakta hukumnya, dengan berakhirnya tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, luas 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan yang berakhir tanggal 23 September 1980 yang terletak di Desa Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan, menurut hukum Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan, sebagai bekas pemegang hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, luas 5.920 m<sup>2</sup> adalah masih tetap sebagai pemilik hak atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan tersebut, maka menurut hukum jual beli atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, antara Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan dengan Agus Suwanto (Pemohon Peninjauan Kembali) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
10. Bahwa oleh karena jual beli atas bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan, antara Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan dengan Agus Suwanto (Pemohon Peninjauan Kembali) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 11 Desember 1996 dan Surat Pernyataan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01 tanggal 6 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Wahyu Lambang Prabowo, S.H., di Madiun adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka menurut hukum Agus Suwanto (Pemohon Peninjauan Kembali) adalah sah sebagai pemilik bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan;

11. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, maka putusan yang dimohonkan peninjauan kembali yang dalam pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya berpendapat dengan berakhirnya berlakunya hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/1977-Plaosan, luas 5.920 m<sup>2</sup>, atas nama Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan yang terletak di Desa Plaosan, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan dan sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Stanley Hardjosusanto Tanumiharjo, dan kawan-kawan bekas pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan tidak berhak mengalihkan bangunan objek sengketa yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 25/Tahun 1977-Plaosan adalah telah terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
12. Bahwa mengingat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2182 K/Pdt/2014 tanggal 10 Februari 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 493/PDT/2013/PT SBY., tanggal 19 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN Mgt., tanggal 17 April 2013, yang dimohonkan peninjauan kembali telah terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, maka menurut hukum putusan yang dimohonkan peninjauan kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah memenuhi syarat untuk dibatalkan;
13. Bahwa putusan yang dimohonkan peninjauan kembali, dalam rekonsensi pada dasarnya dalam mempertimbangkan hukumnya adalah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum dalam konvensi. Oleh karena putusan dalam konvensi dalam mempertimbangkan hukumnya telah terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, maka menurut hukum putusan dalam rekonsensi wajib dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima tanggal 30 Juni 2016 dan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 27 Juli 2016, dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo*, ternyata dalam putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali bukan pembeli objek sengketa yang beriktikad baik karena Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat adalah pembeli yang kurang berhati-hati sebagai pembeli, Penggugat tidak memeriksa bahwa penjual tidak memiliki hak untuk perpanjangan hak guna bangunan (HGB) atas objek sengketa karena telah ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang. Tetapi Penggugat Konvensi tanpa hati-hati telah membeli objek sengketa yang perpanjangan status hak guna bangunannya, telah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali AGUS SUWANTORO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **AGUS SUWANTORO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

### 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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

## Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 654 PK/Pdt/2016

### 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)