



PUTUSAN
Nomor 3139 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT cq GUBERNUR JAWA BARAT cq KEPALA BIRO PENGELOLAAN BARANG DAERAH PROVINSI JAWA BARAT, diwakili oleh Drs. H. Mohamad Arifin Soedjayana, M.M., selaku Kepala Biro Pengelolaan Daerah Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 22, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yessi Esmiralda, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Biro Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, berkantor di Kantor Gubernur Jawa Barat, Jalan Diponegoro Nomor 22, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding II;

Lawan:

1. **IMAN CHANDRA alias LIEM IMAN CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan ABC Nomor 78, RT 003, RW 003, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;
 2. **RUDY MARTHADIANTARA, M.Sc**, bertempat tinggal di Jalan ABC Nomor 66, Kav. A, RT 003, RW 003, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;
 3. **DEDDY SUPARDI**, bertempat tinggal di Banceuy Permai Nomor 70, B-20, RT 003, RW 003, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Tiza Monestizawati, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sumber Mukti Kav. 21-4, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2016;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Dan

1. **PT INTERNA PERMAI**, berkedudukan di Jalan Banceuy Nomor 8, Lantai 5, Kota Bandung;
2. **PEMERINTAH RI cq MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BPN cq KEPALA KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Bandung;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/
Pembanding I, Tergugat III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik bangunan dan menguasai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, atas nama Liem Iman Chandra (alias Iman Chandra), luas tanah 90 m², luas bangunan 225 m², Surat Ukur Nomor 1255/1986 yang diperoleh berdasarkan Akta Nomor 05, tentang "Pengalihan Hak dan Pembayaran" dibuat dihadapan Ny. Noviani Tedjakumara, S.H., Di Cimahi-Bandung tanggal, 6 Maret 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 65/1987 tanggal 14 April 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura dan berikut bukti Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Iman Chandra;
2. Bahwa Penggugat II adalah pemilik bangunan dan menguasai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, luas 90 m², luas bangunan 225 m², atas nama Nyonya Yinayati dh Wong Fie Poeng/orang tua Penggugat II yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura, serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga, luas tanah 128 m², luas bangunan 265 m², atas nama Djiauw Ho Hoa/orang tua Penggugat II yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 84/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura;

Halaman 2 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat III adalah pemilik bangunan dan menguasai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga, atas nama Deddy Supardi, luas tanah 90 m², luas bangunan 225 m², Surat Ukur Nomor 134/1994, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/2006 tanggal 16/03/2006, dihadapan PPAT Cri Andhini Nalan, S.H., yang berasal dari ketentuan Pasal 60 (1) PP.24/1997, tentang Penggantian Sertifikat dari B.286/Braga Hak Atas Tanah yang tidak diserahkan dalam rangka lelang eksekusi dan Surat Keterangan Kantor Lelang Negara Bandung, tanggal 25-6-1999, berdasarkan Risalah Lelang tanggal 24 Juni 1999, Nomor 156/1999-2000 oleh Pejabat Lelang Mohamad Akyas, NIP.06Q086788, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Lelang Negara Bandung;
4. Bahwa sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki oleh Penggugat I, II dan III tersebut di atas adalah hasil dari perolehan jual beli berasal dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga, berikut tegakkan di atasnya berupa bangunan ruko berlantai 4 (empat) dengan Izin Bangunan Nomor 644.2/928-DPB dikeluarkan oleh Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, atas nama PT Interna Permai (Tergugat II), maka selaku para pemilik terakhir dan menguasai fisik secara sah menurut hukum berdasarkan akta jual beli maupun pengalihan hak, yang terletak dan dikenal di Komp. Pemukiman Banceuy Permai, maka mohon Majelis Hakim menyatakan terlebih dahulu sah penghunian dan penguasaan serta kepemilikan Para Penggugat atas bangunan-bangunan ruko tersebut;
5. Bahwa pada tanggal 22 April 2013 Pemerintah Provinsi Jawa Barat Sekretariat Daerah Asisten Ub Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah telah mengirim Surat Nomor 593/1917/PBD perihal: "Pemberitahuan tentang Status Pertokoan Banceuy Permai Bandung" disertai dengan ultimatum dan intimidasi, ditujukan kepada; Direktur PT Interna Permai dan warga/penghuni Pertokoan Banceuy Permai (Para Penggugat) pemilik Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 33/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga, dan Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 17 April 2014. Dengan menyatakan sebagaimana disebut pada halaman 1 poin 1, 2 dan 3 dalam suratnya, dimana para penghuni terakhir didesak untuk meninggalkan dan mengosongkan tempat, setidaknya-tidaknya terakhir pada tanggal 30 Desember 2014, yang kemudian terbukti disusul pengusiran tanggal 2 Januari 2015, dengan cara menurunkan pasukan Satpol PP dan oknum TNI dari kesatuan Garnisun

Halaman 3 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, hendak melakukan pemagaran dengan seng dan mengancam dengan pembakaran, oleh karena perbuatan-perbuatan tersebut sangat serius dan mengancam keamanan dan mengganggu ketentraman, serta keselamatan baik gedung maupun pemilik, ternyata maksud dan tujuan dari Tergugat I adalah hendak melakukan eksekusi ilegal, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls IA Bandung untuk memerintahkan agar Tergugat I maupun II untuk tidak melakukan tindakan seperti hal di atas tanpa ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap hak-hak atas bangunan gedung milik Para Penggugat;

6. Bahwa ternyata Para Penggugat telah terperdaya oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan penjualan maupun peralihan hak terhadap objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga dan Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga dimaksud, dihubungkan dengan surat dari Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah objek perkara tersebut bersumber dari hak pengelolaan, padahal telah diketahui secara umum dalam perbuatan tersebut terbukti dengan beralihnya atau meleburnya HPL menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga maka objek tersebut adalah tanah negara, yang kemudian hak guna bangunan tersebut telah dipecah-pecah dan diperjualbelikan/dialihkan kepada Para Penggugat oleh Tergugat II atas persetujuan dan seizin Tergugat I, namun sangat ironis perbuatan Tergugat I yang kemudian hendak disewakan kembali kepada Para Penggugat, sebagaimana pada tanggal 9 Juni 2014 Tergugat I telah membagikan formulir isian untuk sewa Ruko Banceuy Permai di Kawasan Banceuy Permai kepada Para Penggugat selaku pemilik, walaupun telah diketahui bahwa aset tersebut tidak dapat disewakan oleh pemerintah dalam hal ini Tergugat I, bahkan secara tegas meminta dikosongkan/melakukan pengusiran, hal demikian sangat meresahkan dan sangat merugikan Para Penggugat. Maka mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat;
7. Bahwa Para Penggugat belakangan ini baru menyadari atas tindak-tanduk perbuatan Para Tergugat, dengan secara diam-diam telah melibatkan langsung untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna terhadap tanah ex negara menjadi HPL dengan cara persetujuan Tergugat I kepada Tergugat II untuk menjual dan menyerahkan hak fisik bagian-bagian dari Sertifikat Hak

Halaman 4 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga secara masing-masing, yang kemudian diperdaya oleh Para Tergugat, sebagaimana dengan Suratnya Nomor 593.5/2579/Huk tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah pada prinsipnya dibuka kemungkinan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) maupun kerjasama beserta ikutannya, berupa Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pemegang hak guna bangunan terakhir, namun belakangan terbalik adalah dengan tujuan komersialisasi, dengan hendak menarik sewa dari pemilik hak guna bangunan, yang menguasai lahan-pemilik bangunan, yang lebih ironis lagi Para Tergugat akan mengalihkan objek tersebut melalui lelang/tender, dengan demikian hendak mengabaikan fungsi sosial, sebagaimana digariskan Pasal 6 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Undang Undang Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Bangunan, serta melakukan penindasan terhadap hak asasi manusia, serta perampasan atas hak Para Penggugat, oleh karena itu mohon kepada Majelis pengadilan menghukum Para Tergugat karena telah melanggar undang-undang;

8. Bahwa perlu dipertegas kepada Para Tergugat, bahwa Hak Guna Bangunan-Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat adalah kesemuanya perolehan yang benar, sebab dilengkapi dengan surat peralihan hak ataupun akta jual beli, bukti kepemilikan tanah berupa surat hak guna bangunan, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 644.2/928-DPB, maka sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi undang-undang, dan terbukti bahwa sebagian dari hak guna bangunan tersebut sudah ada yang ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik lebih dari 5 SHM (strata title), antara lain: Sertifikat Hak Milik Nomor 1419/Kelurahan Braga, sebagaimana yang dibenarkan oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Bangunan. Selain itu walaupun hak guna bangunan tersebut berakhir dan dilarang oleh Tergugat I untuk diperpanjang adalah bertentangan dengan perundang-undangan tentang syarat-syarat perpanjangan hak guna bangunan yang diatur oleh Undang Undang Nomor 40 Tahun 1996, yang melindungi juga hak prioritas dari pada pemilik dan doktrin hukum yang menguatkan *praesumptio justae causa*. Dimana hak guna bangunan nomor tersebut setidaknya-tidaknya diwajibkan diperpanjang 20 tahun kedepan berdasarkan hak prioritas;
9. Bahwa setelah ditelusuri oleh Penggugat I, II dan III, ternyata Tergugat I (Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat) dengan Tergugat II (PT Interna Permai) telah sepakat membuat: "Perjanjian Pembangunan dan



Pengelolaan Gedung Banceuy Permai Bandung Nomor 011/3700/HUK tanggal 17 April 1984” sebagaimana diuraikan pada perjanjian tersebut Pasal 2 halaman 2 menyatakan sebagai berikut: Pasal 2 menyatakan, yaitu: “Pada areal tanah tersebut, pada pasal 1 pihak kedua atas persetujuan pihak kesatu akan membangun:

- a. Pusat pertokoan 4 (empat) lantai seluas 4.365 m²;
- b. Perkantoran/ruko 3 (tiga) lantai seluas 5.390 m²;
- c. Tempat parkir seluas 2.000 m²;
- d. Fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan”;

Juncto Pasal 3 ayat 3 menyatakan, yaitu:

“Di atas areal tanah ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy beserta areal sekitarnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, kepada pihak kedua dapat diberikan “Hak Guna Bangunan” selama 30 (tiga puluh) tahun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, *juncto* Pasal 4 ayat 1 menyatakan, yaitu:

“Disamping pelaksanaan pembangunan dimaksud pada Pasal 2 atas perintah pihak kesatu, pihak kedua bersedia untuk:

- a. Melaksanakan rehabilitasi Lembaga Pemasyarakatan Kebon Waru yang terletak di Jalan Jakarta Bandung, dengan perkiraan dan *bestek* terlampir;
- b. Membangun perumahan dinas untuk pegawai Departemen Kehakiman:
 - Dekat Lembaga Pemasyarakatan Kebon Waru sebanyak 2 (dua) buah type C;
 - Di Kompleks Lembaga Pemasyarakatan Jalan Soekarno Hatta Bandung sebanyak 25 (dua puluh lima) buah type 36;
- c. Melaksanakan rehabilitasi rumah dan tahanan Pomdam dan Pomgar di Jalan Jawa Bandung, dengan biaya dan *bestek* sebagaimana terlampir;
- d. Menyediakan 3 (tiga) buah mobil Toyota Kijang”;

Juncto Pasal 7 ayat 2 menyatakan, yaitu:

“Pihak kedua menyatakan dan karenanya mengikat diri kepada pihak kesatu akan menyediakan dana sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagai jaminan atas kesanggupan pihak kedua, terhadap perjanjian ini dan akan disetorkan kepada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat atas nama pihak kesatu dan pihak kedua dan hal tersebut harus sudah dilaksanakan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah Surat Perintah Kerja (SPK) dikeluarkan oleh pihak kesatu kepada pihak kedua”;



Bahwa terbukti dari uraian Poin 8 di atas, fisik objek perkara tersebut berasal dari tanah negara yang dikuasai oleh Departemen Kehakiman, yang pada tahun 1984 dilakukan *ruislag*/tukar guling dengan pembayaran dan penyerahan tanah oleh Tergugat II, yaitu PT Interna Permai. Dimana muatan realisasi *ruislag* tersebut antara lain adanya:

- Pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Pembangunan rehabilitasi Lembaga Pemasyarakatan Kebon Waru yang terletak di Jalan Jakarta Bandung;
- Pembangunan perumahan dinas untuk pegawai Departemen Kehakiman sebanyak 2 (dua) buah type C (tipe70) dan sebanyak 25 (dua puluh lima) buah type 36;
- Melaksanakan rehabilitasi rumah dan tahanan Pomdam dan Pomgar di Jalan Jawa Bandung;
- Menyediakan 3 (tiga) buah mobil Toyota Kijang;
- Tanah Hak Pakai Nomor 5/Desa Sukatani Tahun 1983, seluas 3,5 Ha (sebagian), terletak di Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

Setelah hal tersebut di atas selesai dilaksanakan, maka seketika tanah negara ex penguasaan Departemen Kehakiman diterbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 284/Braga kemudian diperjualbelikan kepada Para Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan, bahwa Tergugat I adalah tidak memiliki dana-uang yang tersedia di dalam APBD, namun untuk memberikan tukar guling/*ruislag* kepada Departemen Kehakiman dan hasil tukar guling tersebut telah disesuaikan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota/Wilayah (RUTRK/W), yakni: Bangunan pertokoan, perkantoran dan rumah tinggal untuk para pembeli, yaitu Para Penggugat. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim menyatakan Para Penggugat adalah sah menguasai tanah dan memiliki bangunan tersebut;

10. Bahwa ternyata belakangan ini Pemerintah Provinsi Jawa Barat Sekretariat Daerah Asisten Ub Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah telah mengirim Surat Nomor 593/1917/PBD, tanggal 22 April 2013, perihal: "Pemberitahuan tentang Status Pertokoan Banceuy Permai Bandung" ditujukan kepada: Direktur PT Interna Permai dan warga/penghuni Pertokoan Banceuy Permai, yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat I, II dan III, sebagaimana dibuat dalam suratnya Poin 3 menyatakan, yakni:



"Dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut maka berakhir pula penguasaan tanah dan bangunan baik oleh PT Interna Permai (Tergugat II) maupun para penghuni (Penggugat II dan III)" dan menyatakan Pemerintah Provinsi Jawa Barat (Tergugat I) akan melakukan kerjasama kembali dengan pihak ketiga untuk membangun mengelola dan akan merevitalisasi kompleks Banceuy Permai melalui proses lelang kerjasama;

Tindakan tersebut adalah bertentangan dengan perintah Undang Undang Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (6), yang menegaskan bahwa perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut dalam pemakaian hak tersebut, apabila dihubungkan dengan tindakan dan upaya segala perbuatan dari Tergugat I hendak merubah persyaratan atas perpanjangan maupun penggunaan hak dimaksud, agar Tergugat III tidak melayani perpanjangan hak guna bangunan-hak guna bangunan tersebut, atas perintah Tergugat I adalah bertentangan dengan undang-undang, maka mohon agar pengadilan menghukum Tergugat I dengan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Surat Nomor 593/1917/PBD tanggal 22 April 2013;

11. Bahwa Tergugat II sebagaimana diatur dan disepakati oleh Tergugat I dalam Surat Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai Bandung Nomor 011/3700/HUK tanggal 17 April 1984, adalah berdasarkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), yang menurut undang-undang pertanahan bahwa HPL tidak diatur secara tegas, hanya diatur oleh Peraturan Menteri Nomor 28 Tahun 1956 adalah berupa kekuasaan dari penguasa untuk melakukan penataan dan peruntukan oleh negara atau pemerintah terhadap sebidang tanah, artinya bahwa HPL bukan merupakan bukti hak kepemilikan, namun semata-mata hanya untuk mengatur dan menetapkan peruntukkan, sebagaimana hal itu dibuktikan di dalam perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, Pasal 3 ayat (3);

"Di atas hak pengelolaan pihak kesatu atas areal tanah ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy, beserta areal sekitarnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, kepada pihak kedua dapat diberikan hak guna bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Artinya bukan sesuai dengan perjanjian, melainkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku umum (normatif). Sedangkan: Di dalam Pasal 10 ayat (3), halaman 5 menyatakan;



“Pihak kesatu dan pihak kedua bersepakat bahwa untuk merangsang pihak ketiga dalam pemasaran sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (2) kepada pihak ketiga akan diberikan hak pakai untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun bagi bagian/ruangan yang bersifat perkantoran dan pertokoan”; Namun pada faktanya atas persetujuan tertulis Tergugat I yang diberikan bukan hak pakai, melainkan hak guna bangunan kepada pihak ketiga (Para Penggugat);

“Setelah masa waktu habis pemakaian diberi prioritas untuk memperpanjang hak pakainya dan dapat mengajukan perpanjangan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan persyaratan yang akan ditentukan kemudian hari oleh pihak kesatu selaras dengan Pasal 12 ayat (2)”;

Maka oleh karena perjanjian tersebut hanya berlaku antara dan mengikat kepada yang membuat dan menandatangani yaitu Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan kepada Para Penggugat adalah berlaku Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Nomor 40 Tahun 1996;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan hak guna bangunan terhadap para konsumen/Penggugat I, II dan III, sehingga bertentangan dengan uraian Pasal 3 ayat (3) dan Pasal 10 ayat (3) yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II. Dan hal tersebut Penggugat I dan II sangat yakin, Tergugat I menyetujui atas perbuatan Tergugat II, terbukti surat yang dikirimkan oleh PT Interna Permai/Tergugat II Nomor 279/INT/III/87 tanggal 16 Maret 1987 *juncto* Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.5/2579/HUK perihal Hak Guna Bangunan (HGB) Banceuy tanggal 9 April 1987. Oleh karenanya perjanjian yang dibuat Tergugat I dan II patut dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat kepada Para Penggugat;

12. Bahwa belakangan ini Tergugat I yang menyatakan mempunyai Sertifikat HPL Nomor 1/1985 yang dikenal Gedung Banceuy Permai Bandung di Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung. Berkenaan dengan sertifikat HPL pada hakikatnya adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan, pengaturan, peruntukkan dan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan, tidak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Poin 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996, tentang; Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai Bandung Nomor 011/3700/HUK tanggal 17 April 1984

Halaman 9 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga Tergugat I yang kedudukannya sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah-penguasa, dan bukan sebagai pemilik atas tanah tersebut dan selain diuraikan di atas HPL adalah hanya bukti pengelolaan dan bukan sebagai bukti kepemilikan, karena dasar dan alas hak bukti kepemilikan harus dibuktikan dengan sertifikat tanah yaitu sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak pakai, oleh karenanya sertifikat hak pengelolaan lahan tidak dikenal dalam undang-undang pokok agraria. Karena HPL tidak dapat disamakan dengan “hak” sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria Pasal 16 yang terkait dengan aspek keperdataan, maka mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga dan Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga berada di atas tanah Negara;

13. Bahwa Tergugat III (Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung) telah terlebih dahulu menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2847 Braga atas nama PT Interna Permai (Tergugat II) dan setelah terbit sertifikat hak guna bangunan tersebut Tergugat II menjual kepada Penggugat I, II dan III yang berdasarkan akta jual beli dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berikut pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masing-masing, Akta Jual Beli Nomor 65/1987 tanggal 14 April 1987, Akta Jual Beli Nomor 83/1987, tanggal 1 Mei 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 84/1987, tanggal 1 Mei 1987, Akta Jual Beli Nomor 36/2006 tanggal 16/03/2006 dan akhirnya Penggugat I, II dan III memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 339 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433 adalah bagian pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284 milik Tergugat II oleh karenanya sebagian telah beralih kepada Penggugat I, II dan III. Maka oleh karena terbukti seluruh sertifikat hak guna bangunan tersebut sah diterbitkan oleh Tergugat III, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum agar Tergugat III tunduk dan mematuhi Pasal 35 UUPA Tahun 1960 dan dapat melayani serta menerima setiap permohonan masing-masing atas perpanjangan penerbitan sertifikat hak guna bangunan ataupun peningkatan kepada hak kepemilikan dari masing-masing Para Penggugat;
14. Bahwa walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Braga berasal dari ex tanah negara yang telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan II, akan



tetapi seluruh sertifikat hak guna bangunan tersebut telah habis dijual kepada Para Penggugat I, II dan III, dan dipergunakan sebagaimana mestinya serta diurus baik-baik, maka sangat beralasan sertifikat hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang ataupun ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik dan diberikan kewenangan dan syarat yang ditetapkan oleh undang-undang;

Pasal 35 UUPA menyatakan, yaitu:

1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun;
3. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, ketentuan lebih lanjut tentang hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, yaitu:

1. Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;
 2. Sesudah jangka waktu hak guna bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama tanpa merubah syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;
15. Bahwa terbukti perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang pada hakekatnya akan merampas dan hendak melakukan pemagaran terhadap tempat tinggal, ruko dan pertokoan Para Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian dengan memindahkan sebagian barang-barangnya dan mengontrak di tempat yang lain dengan mengeluarkan biaya yang tidak murah, dikarenakan dengan adanya indikasi kuat dari Tergugat I untuk memindahkan atau mengalihkan objek tersebut kepada pihak ketiga melalui proses lelang/*tender* dan sehubungan dengan gugatan dan perlindungan kepentingan kemanusiaan, serta supaya gugatan ini tidak menjadi sia-sia atau *illusoir*, maka mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan atau *conservatoir beslag* terhadap objek tanah sengketa dimana berada sertifikat hak guna bangunan-sertifikat hak guna



bangunan terletak di Jalan Banceuy Nomor 8, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung (Komplek Pertokoan Banceuy Permai Bandung), dengan batas-batas:

Utara : Jalan A.B.C;

Selatan : Jalan Belakang Factory;

Timur : Jalan Cikapundung Barat;

Barat : Jalan Banceuy;

16. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 011/3700/HUK tanggal 17 April 1984 yang dibuat oleh Tergugat I dan II adalah bukan perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau BOT (Perjanjian *Built Operation*) melainkan suatu perjanjian biasa/umum, karena jelas dan nyata Tergugat I dan Tergugat II melakukan tukar guling yang disertai dengan berita acara serah terima dan pembayaran. Bahwa terbukti sebagian dari sertifikat hak guna bangunan tersebut telah dipindahtangankan ataupun bahkan telah dijamin ke kantor bank dengan dibebani hak tanggungan dan dicatat/diketahui oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III);

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat I, II dan III tidak terikat dengan Perjanjian *Built Operation* (BOT) atau Perjanjian Guna Serah (BGS);

17. Bahwa Penggugat I, II dan III sangat keberatan atas ancaman yang dilakukan Tergugat I dengan untuk melakukan pembongkaran dengan memerintahkan Satpol PP dan TNI untuk membongkar bangunan yang berdiri di atas sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat I, II dan III, tanpa mengganti rugi hak-hak Penggugat I, II dan III sedangkan Penggugat I, II dan III adalah pembeli yang beriktikad baik oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum perdata sesuai dengan perundang-undangan;

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret Nomor 1230 K/SIP/1980;

18. Bahwa selain diuraikan di atas ternyata Tergugat III telah melakukan tindakan diskriminasi dimana beberapa dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan 284/Braga tersebut yang telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunannya adalah telah ditingkatkan menjadi 5 (lima) sertifikat hak milik, diantaranya Sertifikat Hak Milik Nomor 1419/Braga yang berdiri di atas tanah negara yang dilakukan oleh Tergugat III;

19. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II, Para Penggugat I, II dan III telah mengalami;

Kerugian materiil:



Terganggunya penggunaan tempat tinggal dan rumah toko untuk usaha/bisnis di bidang *chemical*, *sparepart* terhitung sejak bulan November 2014, yang sehari-harinya yang mengakibatkan tutupnya usaha atas intimidasi kepada Penggugat I, II dan III, serta menggerakkan Satpol PP & TNI Garnisun yang mana Penggugat I, II dan III sehari-harinya mendapat omzet sebesar Rp20.000.000,00 x 4 ruko x 25 hari kerja = Rp2.000.000.000,00 perbulan x 3 bulan = Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), biaya pindah/angkut barang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), biaya sewa ruko/tempat sementara Rp100.000.000,00 x 4 ruko = Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), nilai ruko sebesar Rp3.000.000.000,00 x 4 ruko = Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah). Maka total keseluruhan sebesar Rp6.000.000.000,00 + Rp80.000.000,00 + Rp400.000.000,00 + Rp12.000.000.000,00 = Rp18.480.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II dan III, hilangnya kepercayaan konsumen dan tercemar nama usaha bisnis Penggugat oleh karenanya mengalami kerugian immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan sangat merugikan Para Penggugat Intervensi sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, yakni:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

21. Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat I, II dan III sangatlah eksepsionil, maka mohon kepada Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga putusan ini agar dipatuhi termasuk pihak lain yang mendapatkan hak dan keuntungan daripadanya, oleh karena demikian dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi atau *verzet*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II dan III untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah penguasaan dan penghunian, maupun kepemilikan atas bangunan ruko di atas tanah negara (terperkara), serta mengikat secara hukum:
 - Akta Jual Beli Nomor 65/1987 tanggal 14 April 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura atas nama Liem Iman Chandra (alias Iman Chandra) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Iman Chandra;
 - Akta Jual Beli Nomor 83/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura, atas nama Nyonya Yinayati dh Wong Fie Poeng/orang tua Penggugat II;
 - Akta Jual Beli Nomor 84/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura, atas nama Djiauw Ho Hoa/orang tua Penggugat II;
 - Akta Jual Beli Nomor 36/2006 tanggal 16/03/2006, dihadapan PPAT Cri Andhini Nalan, S.H., atas nama Deddy Supardi;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum Surat Nomor 593/1917/PBD, tanggal 22 April 2013, dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat Sekretariat Daerah Asisten Ub Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah, perihal: "Pemberitahuan tentang Status Pertokoan Banceuy Permai Bandung";
4. Menghukum Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan II, ataupun pihak lain yang mendapatkan hak dan keuntungan daripadanya untuk tidak melakukan tindakan-tindakan penguasaan fisik maupun pemagaran secara sepihak atas objek perkara;
6. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi Pasal 35 UUPA Tahun 1960 dan dapat melayani serta menerima setiap permohonan masing-masing atas perpanjangan sertifikat hak guna bangunan 20 tahun kedepan atau peningkatan status hak kepemilikan dari masing-masing Para Penggugat;
7. Menyatakan sah secara hukum adalah hak prioritas Penggugat I adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Penggugat II adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338 dan Nomor 339/Kelurahan Braga dan Penggugat III adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga;
8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian secara materiil sebesar Rp18.480.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus

Halaman 14 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan dibayarkan seketika;

9. Menyatakan sah dan mengikat serta berharga sita jaminan atas objek perkara;
10. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk tunduk dalam putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptie van onbevoegdheid*);

Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat di dalam Surat Gugatannya tertanggal 30 Maret 2015 pada dasarnya merupakan hal yang terkait dengan perbuatan tata usaha negara karena menyangkut proses penerbitan sertifikat dan juga hal lainnya terkait administrasi pertanahan. Hal ini sangat tampak terlihat dari pokok permasalahan yang dikemukakan, dimulai dari uraian mengenai administrasi kepemilikan objek sengketa yaitu berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") yang merupakan hasil *splitting* yang dijual oleh PT Interna Permai baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana terurai di dalam posita Penggugat angka 1 sampai dengan angka 21;

Bahwa kemudian dari uraian posita dimuiai dari angka 1 sampai dengan angka 21 tersebut, Penggugat seolah-olah menceritakan sebagai pihak yang paling mengetahui proses hingga terbitnya sertifikat yang *in casu* dipersoalkan di dalam perkara *a quo*. Di samping itu Penggugat pun membuat analisis berupa asumsi yang keliru sebagaimana dinyatakan dalam posita angka 6, 11, 16 Surat Gugatannya tertanggal 30 Maret 2015 tersebut;

Hal lain yang menarik adalah masalah Surat Nomor 030/1963-PBD tanggal 11 April 2014 dan Surat Nomor 593/1917/BPD, tanggal 22 April 2014, yang diyakini Para Penggugat sebagai dasar tindakan hukum yang akan dilakukan berupa pengosongan objek sengketa pasca berakhirnya hak guna bangunan Para Penggugat pada tanggal 17 April 2014, yang dibumbui dengan asumsi adanya penekanan atau pemaksaan;

Halaman 15 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Sehingga dari kesemua uraian Para Penggugat tersebut, baik dari posita yang disampaikan maupun petitumnya, dapat disimpulkan bahwa pokok gugatan Para Penggugat yang dikemas dengan kalimat “Gugatan hak kepemilikan atas bangunan dan perbuatan melawan hukum” namun substansi yang dipermasalahkan suatu keputusan Tata Usaha Negara yaitu tentang:

1. Masalah perpanjangan hak guna bangunan atas objek sengketa pasca berakhir pada tanggal 17 April 2014;
2. Masalah surat pengosongan objek sengketa;

Atas dasar kesimpulan pokok gugatan tersebut, maka Tergugat I akan menyampaikan sanggahan sebagai berikut:

Bahwa apabila merujuk pada Pasal 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah oleh Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir diubah kembali oleh Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”) disebutkan bahwa:

- (1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan keputusan Tata Usaha Negara;
- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa tidak adanya perpanjangan hak guna bangunan atas nama Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (selaku Pejabat Tata Usaha Negara) dapat dipersamakan dengan keputusan Tata Usaha Negara atau dikenal dengan keputusan Tata Usaha Negara yang fiktif negatif;



Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN disebutkan bahwa: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Lalu bagaimana dengan sertifikat hak guna bangunan, apakah memenuhi kriteria sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN tersebut?;

Bahwa sebagaimana diketahui, terkait doktrin mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah (*bestuur handelingen*) secara publik, dikenal diantaranya perbuatan hukum bersegi satu (*eenzijdigepublikrechtelijke handelingen*) yang bentuknya adalah ketetapan atau keputusan. Di Belanda istilah "Ketetapan" atau "Keputusan" disebut dengan istilah *beschikking (van vollenhoven)*. Di Indonesia kemudian istilah *beschikking* ini ada yang menterjemahkan sebagai "ketetapan" (Bagir Manan, Sjachran Basah, Indroharto, dan lain-lain), ada juga yang menterjemahkan dengan keputusan" (Philipus M. Hadjon, SF. Marbun, dan lain-lain);

Dikalangan para sarjana terdapat perbedaan pendapat dalam mendefenisikan istilah ketetapan (*beschikking*), menurut J.B.J.M Ten Berge *Beschikking* didefinisikan sebagai:

1. Keputusan hukum publik yang bersifat konkret dan individual: Keputusan itu berasal dari organ pemerintahan yang didasarkan pada kewenangan hukum publik;
2. Dibuat untuk satu atau lebih individu atau berkenaan dengan satu atau lebih perkara atau keadaan;
3. Keputusan itu memberikan suatu kewajiban pada seseorang atau organisasi, memberikan kewenangan atau hak pada mereka. Menurut Utrecht, *beschikking* diartikan sebagai perbuatan hukum pubiik bersegi satu (yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa). Sedangkan menurut WF. Prins dan R Kosim Adisapoetra *beschikking* adalah suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan yang dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenang yang luar biasa;

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, tampak ada beberapa unsur yang terdapat dalam *beschikking*, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pernyataan kehendak sepihak;
2. Dikeluarkan oleh organ pemerintah;
3. Didasarkan pada kewenangan hukum yang bersifat publik;
4. Ditujukan untuk hal khusus atau peristiwa kongkret dan individual;
5. Dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum;

Berdasarkan definisi dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN tersebut tampak bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Penetapan tertulis bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang:
 - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
 - b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut, dan;
 - c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya;

- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN;

Sebagai suatu keputusan TUN, penetapan tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan. Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan badan atau pejabat TUN sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam Pasal 1 angka 8 Undang Undang PTUN: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Badan atau Pejabat TUN di sini ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat TUN pada saat tindakan hukum TUN itu dilakukan. Sehingga apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu, saat itu juga dapat dianggap sebagai suatu badan atau pejabat TUN. Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat bangsa dan negara yang bukan merupakan tugas legislatif ataupun yudikatif;

- Berisi tindakan hukum TUN;

Bahwa suatu penetapan tertulis adalah salah satu bentuk dari keputusan Badan atau Pejabat TUN dan keputusan yang demikian selalu merupakan suatu tindakan hukum TUN dan suatu tindakan hukum TUN

Halaman 18 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum TUN yang telah ada. Dengan kata lain untuk dapat dianggap suatu penetapan tertulis, maka tindakan badan atau pejabat TUN itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum TUN;

- Berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang dimaksud adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama pemerintah, baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah, serta semua keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun tingkat daerah yang juga mengikat secara umum (penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986). Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;
- Bersifat konkret diartikan objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, namun terhadap ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UU PTUN;
- Bersifat individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut;
- Bersifat final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Menimbulkan akibat hukum disini artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada. Karena penetapan tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat

Halaman 19 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



hukum ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu penetapan tertulis;

Bahwa perlu juga diketengahkan menyangkut perbuatan hukum dilakukan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara, *in casu*, adalah Tergugat III yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung yang merupakan representasi Badan Pertanahan Nasional RI *vide* Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Pasal 2 yang menyatakan: "BPN RI mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Hal yang digaris bawahi bahwa menyangkut "tugas pemerintahan di bidang pertanahan" adalah suatu perbuatan hukum yang mungkin dilakukan oleh pemerintah, di samping juga perbuatan yang sifatnya keperdataan. Perlu dibedakan antara perbuatan melawan hukum dalam ranah perbuatan hukum perdata dan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum tata usaha negara. H. Ujang Abdullah, S.H., M.Si., di dalam makalahnya tentang "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa" menyatakan dengan tegas bahwa: "Pemerintah yang merupakan bagian dari organisasi negara mempunyai organ-organ disebut badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang mempunyai mandiri dalam statusnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat melakukan perbuatan hukum perdata dan hukum publik, seperti mengadakan perjanjian, melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan dari yang bersifat umum sampai keputusan yang kongkrit dan individual";

Berdasarkan hal tersebut di atas, tampak bahwa perbuatan hukum pemerintah tidak saja dalam lingkup hukum publik seperti melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan baik yang bersifat umum ataupun keputusan yang kongkrit dan individual, namun juga di luar hal tersebut, pemerintah pun dapat melakukan perbuatan hukum perdata;

Artinya adalah: perlu dilakukan klasifikasi terhadap perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah sebelum mengajukannya ke pengadilan, karena hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap peradilan manakah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perbuatan hukum dari pemerintah tersebut;

Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mencoba untuk menyamakan tuntutan dengan dalil "Menuntut hak kepemilikan atas bangunan dan perbuatan melawan hukum" yang dikemas dalam posita dan petitum yang

Halaman 20 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



seolah-olah gugatan *a quo* adalah gugatan menuntut hak kepemilikan atas bangunan dan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Tergugat I dalam ranah hukum perdata padahal tujuan akhir dari gugatan *a quo* adalah lahirnya suatu perbuatan hukum tata usaha negara dari pejabat/badan tata usaha negara yaitu berbentuk perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB); Dalam praktek keputusan-keputusan badan/Pejabat TUN yang berpotensi menimbulkan sengketa TUN, sebagaimana dikemukakan oleh H. Ujang Abdullah, S.H., M.Si., yaitu antara lain keputusan tentang Status Hukum, Hak dan Kewajiban yang meliputi:

1. Status hukum perorangan atau badan hukum perdata, misalkan: Akta kelahiran, akta kematian, akta pendirian/pembubaran badan hukum, KTP, ijazah, sertifikat, dan sebagainya;
2. Hak/kewajiban perorangan atau badan hukum perdata terhadap suatu barang untuk jasa, misalkan: Pemberian/pencabutan hak atas tanah, hak untuk melakukan pekerjaan, dan sebagainya;

Bahwa permasalahan kompetensi mengadili ternyata telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 dimana Majelis Hakim Agung yang dipimpin oleh Prof. R. Subekti, S.H., membenarkan pertimbangan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugatan Penggugat-Penggugat mengenai pencabutan/pembatalan Sertifikat Nomor 171 tidak dapat diterima;

Sehingga kiranya sudah cukup patut dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dalam kedudukannya sebagaimana Pasal 132 Rv yang secara *ex-officio* memiliki kewenangan untuk menyatakan diri tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara *a*



quo dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memutus bahwa gugatan dari Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

2. Eksepsi Prosesual di luar eksepsi kompetensi;

2.1. Eksepsi *error in persona*;

2.1.1 Gugatan *diskualifikasi in person (gemis aanhoedanigheid)*;

Bahwa Penggugat di dalam Surat Gugatannya tertanggal 30 Maret 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung pada tanggal 30 Maret 2015, menyatakan di dalam perihalnya bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan "Menuntut hak kepemilikan atas bangunan dan perbuatan melawan hukum", namun substansi dan tujuan akhirnya adalah meminta perpanjangan hak guna bangunan; Namun hal menarik yang patut disimak adalah tidak ada satupun dalil posita Para Penggugat yang menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, bahkan sebaliknya secara tegas Para Penggugat menyatakan diri tidak terikat dengan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana dinyatakan Para Penggugat pada halaman 9 posita angka 11 alinea terakhir, oleh karena itu sudah jelas dan terang bahwa Para Penggugat tidak ada *legal standing* untuk mengajukan gugatan, namun demikian agar Para Penggugat mengerti dan paham kronologis hal ihwal terbitnya hak guna bangunan, sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I mengadakan perjanjian dengan Tergugat II untuk membangun kawasan Bancey (tanah bekas LP Banceuy) sebagaimana tertuang di dalam surat perjanjian pembangunan dan pengelolaan gedung Banceuy Permai di Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung Nomor 011/3700/Huk, yang dibuat tanggal 17 April 1984. Hal tersebut memberikan pemahaman bahwa pada dasarnya Para Penggugat menyadari asal muasal dan "sertifikat hak guna bangunan yang dipegangnya merupakan pecahan atau *splitsing* dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2847 Kelurahan Braga terbit tanggal 11 Agustus 1986 Surat Ukur tanggal 28 November 1985 Nomor 3244/1985 seluas 10.305 m²



tertulis atas nama Tergugat II, berkedudukan di Bandung yang berakhir haknya pada tanggal 17 April 2014;

Para Penggugat tampaknya juga menyadari bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Braga, Nomor 338/Braga, Nomor 339/Braga dan Nomor 433/Braga, tersebut merupakan bentuk akibat hukum yang timbul dari adanya Surat Perjanjian Nomor 011/3700/Huk., tanggal 17 April 1984 antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Bahwa terhadap hal tersebut, secara hukum, tentu memberikan implikasi sebagai berikut:

1. Objek sengketa merupakan turunan atau *splitsing* dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Braga yang terbit di atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga tanggal 28 November 1985, yang masa berakhirnya merujuk pada Surat Perjanjian Nomor 011/3700/Huk., tanggal 17 April 1984 yang berakhir pada tanggal 17 April 2014;
2. Segala akibat hukum yang timbul dari Surat Perjanjian Nomor 011/3700/Huk., tanggal 17 April 1984 hanya mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu Tergugat I dan Tergugat II;
3. Segala objek yang menyangkut keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Braga yang terbit di atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga tanggal 28 November 1985 sepenuhnya hanya mengikat Tergugat I dan Tergugat II;

Hal tersebut merujuk ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1338 yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Frasa "perjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya" tersebut semakin kokoh dengan adanya pernyataan Pasal 1340 yang dengan tegas menyebutkan: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya";
Pertanyaannya adalah: Lalu dimanakah posisi hukum Penggugat saat ini ???;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan ketentuan Pasal 30 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP 40/1996") dinyatakan bahwa:

"Pemegang hak guna bangunan berkewajiban: menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan, kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis";

Artinya bahwa Penggugat sudah tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan sertifikat hak guna bangunan turunan atau *splitsing* dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga yang terbit di atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga tanggal 28 November 1985, yang masa berakhirnya merujuk pada Surat Perjanjian Nomor 011/3700/Huk., tanggal 17 April 1984 dan berakhir pada tanggal 17 April 2014. Bahwa fakta tersebut, secara normatif juga dikuatkan oleh Pasal 68 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("Undang Undang 30/2014") yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Keputusan berakhir apabila:

- a. Habis masa berlakunya;
 - b. Dicabut oleh pejabat pemerintahan yang berwenang;
 - c. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan putusan pengadilan, atau;
 - d. Diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (1) Dalam hal berakhirnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, keputusan dengan sendirinya menjadi berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum";

Bahwa sebagaimana kita ketahui dan telah diulas sebelumnya pada bagian eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptie van onbeveogheid*) surat jawaban ini, bahwa sertifikat hak guna bangunan yang diklaim dan dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah salah satu bentuk dari keputusan Tata Usaha Negara. Sehingga dengan demikian ketentuan Undang Undang 30/2014 sangat relevan untuk diterapkan di dalam

Halaman 24 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/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)



permasalahan ini, karena undang-undang tersebut sudah mulai diundangkan pada 17 Oktober 2014;

Bahwa dengan telah berakhirnya sejak 17 April 2014 maka dengan demikian sesuai dengan bunyi frasa “Keputusan dengan sendirinya menjadi berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum” maka secara otomatis hubungan hukum antara subjek pemegang sertifikat hak guna bangunan dengan objek sertifikat hak guna bangunannya pun menjadi berakhir. Dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki *legal standing* atau menurut hukum dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*);

Bahwa kedudukan Para Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat *error in persona*, hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Jakarta: Sinar Grafika. 2005: 111 bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, maka sudah selayaknyalah gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung *diskualifikasi in person*;

Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 November 1970 *juncto* Pengadilan Negeri Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa “suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;

2.1.2 Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 25 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Gugatan dari Para Penggugat seharusnya dinyatakan kurang pihak karena tidak menarik Menteri Kehakiman RI (sekarang Menteri Hukum dan HAM) dan Menteri Keuangan RI yang masing-masing telah menerbitkan Surat Nomor A18b.PL.07.01/1985, tanggal 27 Februari 1985 dan Surat Persetujuan Pelimpahan Tanah dan Gedung dari Menteri Keuangan RI Nomor S.1011/MK.011/1984, tanggal 19 September 1984 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.93/HPL/DA/85 tanggal 8 Oktober 1985 tentang Pemberian Hak Pengelolaan seluas 10.305 m² kepada Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat. Mengapa demikian?;

Karena Para Penggugat dalam posita angka 6 menyatakan bahwa objek sengketa adalah “tanah negara” oleh karenanya perlu kiranya Para Penggugat mengetahui dan paham bahwa terbitnya sertifikat hak guna bangunan Para Penggugat tersebut bermula dari penyerahan bangunan tersebut dari Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM) yang ditindaklanjuti dengan kerjasama pembangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II (PT Interna Permai) yang kemudian terbit Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga yang dipecah oleh Tergugat II (PT Interna Permai) menjadi beberapa hak guna bangunan diantaranya hak guna bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat. Apabila Para Penggugat kemudian berdalih, dengan menyatakan bahwa penarikan Tergugat untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo* adalah sepenuhnya menjadi kewenangan Penggugat dengan mendasarkannya pada beberapa yurisprudensi yang memiliki substansi tentang itu, tentu hal tersebut merupakan hak Penggugat untuk mengelak, tetapi sekali lagi, secara proporsional, Tergugat I dalam kapasitas sebagai pihak yang beriktikad baik untuk menyelesaikan perkara *a quo* dan lebih dari itu tentunya dengan latar belakang *fundamentum petendi* yang jelas dan terang, maka akan memberikan informasi dan dasar yang kuat bagi Majelis Hakim *in casu* untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pertimbangan yang matang dan penuh keadilan;



Bahwa selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., (2005: 112):

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*;

Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Hal tersebut juga mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 178/1983 tanggal 21 September 1984 *juncto* Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Yurisprudensi tersebut semakin diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang lain dalam Putusan Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara. Hal senada juga ditegaskan di dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang lain yaitu dalam Putusan Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan bahwa dengan tidak menarik pihak ketiga yang memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan Penggugat maka mengandung cacat *plurium litis consortium*;

2.2. Eksepsi kedudukan hukum (*legal standing*);

2.2.1. Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila Para Penggugat mengklaim sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga, sebagaimana diuraikan di dalam posita angka 1, 2, 3 dan angka 4, yang pada pokoknya menyatakan “bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 14 April 1987, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 1 Mei 1987, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 1 Mei 1987 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 16 Maret 2006.....”;

Terhadap dalil tersebut apabila hendak dicermati, bahwa Para Penggugat melakukan pembelian terhadap bangunan ruko tersebut dilakukan sekitar pada tahun 1987. Dimana sertifikat hak guna bangunan tersebut merupakan turunan atau *splitsing* dari Sertifikat Hak Guna Bangunan induk Nomor 284/Kelurahan Braga yang terbit di atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga tanggal 28 November 1985 sementara itu Surat Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai di Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung Nomor 011/3700/Huk., yang dibuat tanggal 17 April 1984, artinya Penggugat membeli ruko tersebut merupakan sertifikat hak guna bangunan Splitsing dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga yang semula berawal dari HPL Nomor 1/Kelurahan Braga;

Pertanyaannya adalah?;

Dimana posisi hukum Para Penggugat di dalam Surat Perjanjian Nomor 011/3700/Huk., yang dibuat tanggal 17 April 1984 antara Tergugat I dan Tergugat II (PT Interna Permai). Untuk menjawab pertanyaan tersebut tentu patut diperhatikan apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung pada saat menjatuhkan putusan dalam perkara Gugatan Perdata Nomor 335/Pdt.G/2014/PN Bdg., yang diajukan pada tanggal 27 Juni 2014 oleh Suwito Gunawan

Halaman 28 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cs yang juga merupakan penghuni objek sengketa di kawasan Banceuy Permai. Di dalam putusan tertanggal 4 November 2014 tersebut Yang Mulia Majelis Hakim dengan bijaksana memberikan pertimbangan sebagaimana termuat di dalam halaman 30 putusan tersebut yaitu sebagai berikut: "Menimbang, bahwa oleh karena para pihak dalam Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai Nomor 011/3700/HUK., tertanggal 17 April 1984 adalah Tergugat I dengan Tergugat II sedangkan Para Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian *a quo*, maka tuntutan Para Penggugat agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan *wanprestasi* padahal diantara keduanya tidak terdapat adanya hubungan hukum berupa perjanjian telah mengakibatkan dalil gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur";

Walaupun Suwito Gunawan tidak lagi masuk sebagai pihak di dalam perkara *a quo* namun demikian patut dicatat bahwa Para Penggugat di dalam Gugatan Perdata Nomor 335/Pdt.G/2014/PN Bdg., adalah merupakan penghuni yang sama yang berada di atas objek sengketa yang dipermasalahkan di dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal tersebut setidaknya dapat dipastikan bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 335/Pdt.G/2014/PN Bdg., tanggal 4 November 2014 sebagaimana disunting tersebut di atas khususnya mengenai hubungan hukum sangat relevan untuk kembali dipertimbangkan di dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, walaupun dasar gugatannya yang berbeda;

Terhadap fakta tersebut maka dapat dipastikan bahwa posita yang disampaikan oleh Para Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam Surat Gugatan tertanggal 30 Maret 2015 hanyalah sebuah alasan hukum yang mengada-ngada atau berdasarkan asumsi dari peraturan perundang-undangan yang diuraikan oleh Penggugat yang jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1320, 1338 KUHPerdata;

Bahwa terhadap hal-hal yang demikian tentunya patut untuk dinyatakan tidak dapat dikabulkan. Karena secara logika,

Halaman 29 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



bagaimana mungkin memberi perpanjangan hak guna bangunan kepada pihak yang tidak terikat dalam suatu perjanjian atau tidak ada hubungan hukumnya, oleh karena itu sudah sepatut dan sepentasnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

1.2.2. Gugatan *prematur*;

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan *prematur* dengan alasan bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan haknya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 27 PP 40/1996 dinyatakan sebagai berikut:

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

Dengan berpedoman pada Pasal 27 tersebut, seharusnya sebelum mempermasalahkan perkara *a quo*, maka terlebih dahulu Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat hak guna bangunannya minimal atau selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum sertifikat hak guna bangunan tersebut berakhir;

Faktanya?;

Hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Para Penggugat untuk mengajukan permohonan perpanjangan. Hal tersebut diungkap dalam pertimbangan persidangan Gugatan Perdata Nomor 335/Pdt.G/2014/PN Bdg., yang selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Yang Mulia Majelis Hakim perkara tersebut sebagaimana terurai di dalam halaman 30 salinan

Halaman 30 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



putusan perkara tersebut tertanggal 4 November 2014 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa di samping uraian pertimbangan hukum di atas, dalam posita surat gugatannya Para Penggugat menguraikan berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Perjanjian Nomor 011/3700/HUK., tertanggal 17 April 1984 yaitu antara Tergugat I dengan Tergugat II disebutkan setelah masa waktu habis pemakaian diberi prioritas untuk memperpanjang hak pakainya dan dapat mengajukan perpanjangan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan persyaratan yang akan ditentukan kemudian hari oleh pihak kesatu...., namun tidak terdapat adanya suatu uraian mengenai bahwa Para Penggugat telah pernah mengajukan permohonan perpanjangan haknya yaitu setelah berakhirnya masa berlakunya hak tersebut (terhitung 30 tahun sejak tanggal 17 April 1984). Bahwa dengan belum pernahnya Para Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan haknya setelah masa berlakunya hak tersebut berakhir, maka hal tersebut telah mengakibatkan gugatan Para Penggugat tersebut belum waktunya untuk diajukan atau dengan perkataan lain, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut merupakan gugatan yang *prematur*”;

Apabila menyimak Surat Gugatan tertanggal 30 Maret 2015 yang diajukan oleh Para Penggugat dari posita 1 sampai dengan posita 21 maka fakta yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut yang menyatakan bahwa Para Penggugat mendapatkan sertifikat hak guna bangunan tersebut merupakan hasil jual beli dengan Tergugat II;

Dengan kondisi yang demikian, maka apa yang menjadi fakta dan telah dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor 335/Pdt.G/2014/PN Bdg., tersebut di atas, menurut hemat Tergugat masih sangat relevan untuk pula diterapkan dan dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Terlebih lagi, Para Penggugat justru terlihat kebingungan, disatu sisi menyatakan diri sebagai pemegang sertifikat hak guna bangunan yang diperoleh dari hasil jual beli. Namun fakta lain yang juga tidak dapat ditampik adalah terhadap sertifikat hak

Halaman 31 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



guna bangunan tersebut tidak pernah sekalipun Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan kepada Tergugat I secara tertulis dari Para Penggugat sebagaimana amanat dari Pasal 26 ayat (2) PP 40/1996 yang menyatakan:

“Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan”;

Yang ada justru Penggugat terlihat begitu “kebingungan” karena faktanya Para Penggugat membeli objek sengketa tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap status tanah dan bangunan tersebut, yang nyatanya bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 14 April 1987, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 1 Mei 1987, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 339/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 1 Mei 1987 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga, yang dibeli pada tanggal 16 Maret 2006 yang dikuasai oleh Para Penggugat merupakan *splitsing* dari Hak Guna Bangunan Nomor 284 yang diterbitkan di atas HPL Nomor 1 milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang telah berakhir pada tanggal 14 April 2014. berkenaan dengan ada prosedur yang tidak ditempuh oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 PP 40/1996, maka dalil gugatan tersebut dianggap *prematur*, oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung seyogianya menyatakan dalil Tergugat I tersebut tepat dan beralasan dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Eksepsi hukum materiil (*materiele exceptie*);

1.1. Objek sengketa tidak dapat diperkarakan (*exceptio peremptoria*);

1.1.1. *Exceptio doli mali (exceptio doli presentis)*;

Bahwa gugatan dari Para Penggugat sebagaimana dinyatakan di dalam surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2015 yang diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Khusus Klas

Halaman 32 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



IA Bandung tanggal 30 Maret 2015 harus dinyatakan sebagai gugatan curang atau gugatan yang tidak beriktikad baik; Mengapa demikian?;

Hal ini dikarenakan, Para Penggugat berusaha untuk menghindari ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP 40/1996 yang menyatakan bahwa: "Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan";

Apabila memang Para Penggugat menghendaki untuk diperpanjang bukankah seharusnya Para Penggugat menempuh mekanisme sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu PP 40/1996? Kalaupun pada akhirnya akan dilakukan revitalisasi dan selanjutnya dilakukan pengumuman lelang, hal tersebut merupakan amanat dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 41 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Penetapan Mitra Bangun Guna Serah dilaksanakan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta/peminat". Sehingga apa yang dilakukan Tergugat I memang sudah dilakukan secara normatif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kebijakan Pemerintah Provinsi Jawa Barat terhadap penghuni terakhir yang mendiami Ruko Banceuy, sudah dijelaskan dalam pertemuan terakhir dengan masyarakat Banceuy, bahwa para penghuni akan diakomodir untuk mendapatkan prioritas sebagai penghuni pada kawasan Banceuy Baru, implementasinya akan direalisasikan pada saat telah terpilih mitra kerjasama, yang dituangkan dalam perjanjian, yang intinya untuk penghuni terakhir apabila berminat akan diberikan perlakuan khusus tidak disamakan dengan konsumen umum;

Fakta tersebut jelas menimbulkan persepsi negatif, karena sangat tampak bahwa gugatan *a quo* diajukan dengan tidak didasari oleh niat baik atau dalam sistem hukum *common law* dikenal sebagai *vexatious litigation* atau dalam sistem hukum *civil law* maka lebih dikenal dengan gugatan *doli presentis* atau gugatan dengan yaitu ingin menguasai objek sengketa dengan

Halaman 33 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung seyogianya menyatakan dalil Tergugat I tersebut tepat dan beralasan dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

1.1.2. *Exceptio dominii*;

Penggugat di dalam Surat Gugatannya tertanggal 30 Maret 2015 yang diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Khusus Klas IA Bandung tanggal 30 Maret 2015 mendalilkan dalam posita dan petitum seolah-olah sebagai pihak yang paling benar dan mempunyai kapasitas untuk memperoleh perpanjangan sertifikat hak guna bangunan padahal terbitnya sertifikat hak guna bangunan tersebut merupakan perbuatan perjanjian yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (PT Interna Permai), lebih jauh Para Penggugat pun mengklaim bahwa sertifikat hak guna bangunan tersebut adalah miliknya padahal berdasarkan Perjanjian Nomor 011/3700/HUK tertanggal 17 April 1984 sudah *expire*, artinya sertifikat hak guna bangunan tersebut sudah tidak berlaku/berakhir;

Bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata yang ada, maka Para Penggugat wajib untuk membuktikan tuduhan-tuduhan yang tidak berdasar tersebut. Karena, barang siapa yang mendalilkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana diisyaratkan dalam:

- Pasal 163 HIR;

Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu;

- Pasal 1865 KUHPerdata;

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa



tersebut. Bahwa berdasarkan uraian pada bagian eksepsi materiil ini, maka dapat dibuktikan bahwa gugatan dari Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan mengandung cacat *exceptio peremptoria*. Karenanya sudah cukup alasan hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung seyogianya menyatakan eksepsi Tergugat I tersebut adalah sangat tepat dan beralasan dan selanjutnya menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consorsium*):

- Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat pada butir 3 halaman 2 surat gugatan Penggugat yang kami kutip adalah:
 - Bahwa Penggugat 3 adalah pemilik bangunan dan menguasai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga, atas nama Deddy Supardi, luas tanah 90 m², luas bangunan 225 m², Surat Ukur Nomor 134/1994, yang diperoleh berdasarkan dengan Akta Jual Beli Nomor 36/2006., tanggal 16/03/2006, dihadapan PPAT Cri Andhini Nalah, S.H., yang berasal dari ketentuan Pasal 60 (1) PP.24/1997, tentang Penggantian Sertifikat dari B.286/Braga. Hak atas tanah yang tidak diserahkan dalam rangka lelang eksekusi dan Surat Keterangan Kantor Lelang Negara Bandung tanggal 25-6-1996, berdasarkan Risalah Lelang tanggal 24 Juni 1999, Nomor 156/1999-2000 oleh Pejabat Lelang Mohamd Akyas, NIP.060086788, Pejabat lelang Kelas I pada Kantor Lelang Negara Bandung;
- Bahwa ternyata diketahui bahwa Penggugat 3 membeli bangunan ruko tersebut adalah via lelang, jadi tidak langsung membeli dari PT Interna (Tergugat 2). Sedangkan PT Interna tidak pernah menjual bangunan secara langsung kepada Penggugat 3, sehingga dengan demikian, seharusnya Penggugat 3 menarik pihak yang menjual untuk dijadikan pihak dalam perkara, a *quo* bahwa sehubungan pihak Penggugat tidak mengikutsertakan yang menjual pada Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan demikian masuk kategori gugatan tidak sempurna, tidak lengkap dan kekurangan pihak (*plurium litis consorsium*), dengan demikian gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) vide

Halaman 35 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996., tanggal 21 Oktober 1997 *juncto* Nomor 492 K/1970 tanggal 16 Desember 1970 *juncto* Nomor 566K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa, Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat III;
2. Tentang kualitas Para Penggugat (*onbevoeg*);

Bahwa, sertifikat-sertifikat hak guna bangunan atas nama Para Penggugat yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 284/Kelurahan Braga yang terbit di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga telah berakhir jangka waktunya sehingga sertifikat-sertifikat hak guna bangunan atas nama Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi dan status tanahnya kembali pada Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Braga atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat yang mana perencanaan, pengelolaan dan penggunaannya kembali kepada pemegang hak pengelolaan *in casu* Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Selain hal tersebut, Para Penggugat mendalilkan bahwa terdapat perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II dan dituangkan ke dalam suatu Surat Perjanjian tanggal 17-4-1984 Nomor 011/3700/Huk yang telah berakhir sejak tanggal 17-4-2014;

Hal ini berarti hubungan kerja sama antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mengikatkan diri dalam kerja sama tersebut telah berakhir sejak tanggal 17-4-2014. Dalil Para Penggugat sangat kabur karena Para Penggugat sebagai pembeli yang tidak terlibat sama sekali dalam perjanjian tersebut merasa haknya dirugikan dengan adanya surat pemberitahuan dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat tanggal 22-4-2013 Nomor 593/1917/PBD; Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan mengingat sertifikat-sertifikat hak guna bangunan atas nama Para Penggugat telah berakhir dan surat perjanjian terdahulu telah berakhir. Oleh karena itu maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Tentang gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Halaman 36 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dalil Para Penggugat mengenai kronologis yang berkaitan dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah dalil yang sangat berlebihan mengingat Para Penggugat sama sekali tidak terlibat dalam Surat Perjanjian tanggal 17-4-1984 Nomor 011/3700/Huk yang telah berakhir sejak tanggal 17-4-2014. Bagaimana mungkin Para Penggugat dapat mengetahui kronologis dari saat perencanaan penggunaan, tukar menukar dengan Lembaga Pemasyarakatan (LP Banceuy) sampai dengan dituangkannya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepantasnya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk sebagian;
2. Menyatakan sah penguasaan dan penghunian, maupun kepemilikan atas bangunan ruko di atas tanah negara (terperkara), serta mengikat secara hukum:
 - Akta Jual Beli Nomor 65/1987 tanggal 14 April 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura atas nama Liem Iman Chandra (alias Iman Chandra) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Iman Chandra;
 - Akta Jual Beli Nomor 83/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura, atas nama Nyonya Yinayati dh Wong Fie Poeng/orang tua Penggugat II;
 - Akta Jual Beli Nomor 84/1987, tanggal 1 Mei 1987, dihadapan PPAT M. Astradipura, atas nama Djiauw Ho Hoa/orang tua Penggugat II;
 - Akta Jual Beli Nomor 36/2006, tanggal 16/03/2006, dihadapan PPAT Cri Andhini Nalan, S.H., atas nama Deddy Supardi;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum Surat Nomor 593/1917/PBD, tanggal 22 April 2013, dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat Sekretariat Daerah Asisten Ub Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah, perihal "Pemberitahuan tentang status Pertokoan Banceuy Permai Bandung";

Halaman 37 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



4. Menghukum Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan II, ataupun pihak lain yang mendapatkan hak dan keuntungan daripadanya untuk tidak melakukan tindakan-tindakan penguasaan fisik maupun pemagaran secara sepihak atas objek perkara;
6. Menyatakan sah secara hukum adalah hak prioritas Penggugat I adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Kelurahan Braga, Penggugat II adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338 dan Nomor 339/Kelurahan Braga dan Penggugat III adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 433/Kelurahan Braga;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp2.792.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tanggal 29 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 27 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2015 diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 10 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 51/Pdt/KS/2016/PN Bdg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2016;

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

- Para Penggugat pada tanggal 30 Mei 2016;
- Tergugat II, III pada tanggal 31 Mei 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Juni 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 I/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada paragraf 4 halaman 6 tersebut karena putusan *Judex Facti* tersebut sama sekali tidak memuat dasar alasan yang jelas dan rinci serta tidak memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, sehingga dapat dipandang sebagai suatu yang bertentangan, telah terjadi kesalahan dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, serta terjadi kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor M.A./Pemb.1154/74 tanggal 25 November 1974);
2. Bahwa menurut pendapat ahli hukum Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan pertama, halaman 797-798, pada pokoknya menegaskan:

"Suatu asas putusan wajib memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan: pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, atau doktrin hukum;

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum;

Halaman 39 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis. Akibatnya, putusan yang seperti itu, dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 443 K/Pdt/1986 tertanggal 20 Agustus 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984 tertanggal 10 Desember 1985);

3. Bahwa doktrin hukum tersebut di atas didukung pula oleh yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yang pada pokoknya putusan Pengadilan Tinggi tidak boleh secara serta merta mengambil alih putusan Pengadilan Negeri tanpa alasan-alasan yang jelas dan rinci mengapa Pengadilan Tinggi membenarkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, hal ini merujuk pada kaidah hukum berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:
 - 3.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 “Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)”;
 - 3.2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja; Pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan”;
 - 3.3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 “Tiap penolakan atas suatu petitum harus disertai pertimbangan mengapa alasan ditolaknyanya”;



- 3.4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 46 K/Sip/1969 tanggal 19 Juni 1971 "Hakim wajib mengadili semua bagian petitum dan memberikan alasan hukum yang jelas tentang penolakan petitum tersebut";
- 3.5. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 "Dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak selaras dengan petitum-petitumnya dan karena *Judex Facti* tidak memberikan alasan-alasan/pertimbangan-pertimbangannya yang cukup, maka putusan *Judex Facti* dibatalkan";
- 3.6. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan putusan Pengadilan Negeri sebagai alasan keputusannya adalah tidak cukup dipertimbangkannya (*onvoldoende gemotiveerd*) sebab pertimbangan Pengadilan Tinggi harus secara terperinci sehingga dapat dimengerti oleh Mahkamah Agung tentang putusan Pengadilan Negeri yang dibenarkannya";
4. Bahwa terbukti *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada paragraf 4 halaman 6 tersebut telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana digariskan di dalam:
 - 4.1. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Pada pokoknya menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tidak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum;

Untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 memerintahkan Hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis. Akibatnya, putusan yang seperti itu, dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Hal itu ditegaskan dalam Putusan Mahkamah



Agung RI Nomor 443 K/Pdt/1986 tanggal 20 Agustus 1988. Dalam perkara ini Penggugat dalam dalil gugatan mengatakan utang Tergugat Rp13.134.312,00 tambah bunga. Akan tetapi, pengadilan dalam putusannya menetapkan utang Tergugat sebesar Rp14.300.00,00 tanpa disertai pertimbangan dan alasan-alasan hukum, mengapa jumlahnya demikian. Demikian juga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985, *Judex Facti* dianggap tidak cukup pertimbangan, karena tidak saksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;

(*vide* doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, halaman 798);

Faktanya, *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada paragraf 4 halaman 6 tersebut sama sekali tidak memuat alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan suatu putusan yang mana mencakup pula permasalahan bahwa *Judex Facti* di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 tersebut telah memberikan pertimbangan yang tidak sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang sebenarnya, maka segala uraian mengenai fakta-fakta dan bukti-bukti yang akan dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* haruslah dianggap sebagai bentuk penilaian yuridis dan bukan penilaian fakta semata-mata. Oleh karena itu, hal-hal yang akan diuraikan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasi *a quo* masih termasuk dalam kewenangan Mahkamah Agung RI yang melakukan pemeriksaan perkara di tingkat kasasi;

4.2. Ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR;

Pada pokoknya menegaskan bahwa putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan, karena dianggap tidak memenuhi syarat sebagai

Halaman 42 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang jelas dan rinci. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang. (*vide* doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, halaman 797-798);

Faktanya, *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada paragraf 4 halaman 6 sama sekali tidak memberikan pertimbangan yang jelas dan cukup atas dalil-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

4.3. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor M.A./Pemb.1154/74 tanggal 25 November 1974;

“Putusan yang tidak disertai oleh pertimbangan atau alasan yang jelas dikehendaki oleh undang-undang dapat menimbulkan suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*)”;

“Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas dan sukar dapat dimengerti maupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan”;

5. Bahwa oleh karena itu, berhubung *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan yang jelas dan rinci serta tanpa adanya alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan yang seharusnya bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum di dalam pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada paragraf 4 halaman 6, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang terhormat agar berkenan untuk menolak dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 tersebut seluruhnya dan selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri dalam

Halaman 43 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* yang pada pokoknya mengabulkan petitum Pemohon Kasasi seluruhnya, demi hukum;

Keberatan Kedua:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg tanggal 10 Desember 2015, karena *Judex Facti* sama sekali tidak memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara menyeluruh, tidak memeriksa ulang atau tidak memeriksa kembali seluruh bagian gugatan (fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti) maupun mengenai masalah penerapan hukumnya sebagaimana dikehendaki oleh undang-undang, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor M.A./Pemb.1154/74 tanggal 25 November 1974), sebagaimana kutipan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 pada pokoknya dapat dilihat pada paragraf 4 halaman 6 yang berbunyi:
"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini";
2. Bahwa diuraikannya kembali dalil-dalil gugatan, fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diajukan selama pemeriksaan perkara *a quo* yang merupakan penilaian yuridis guna membuktikan adanya kesalahan dalam menerapkan atau pelanggaran hukum yang berlaku dan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan di dalam mengeluarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan

Halaman 44 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/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)



Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 yang dilakukan oleh *Judex Facti*, sama sekali tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk menolak permohonan dan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena “penilaian atas bukti dan fakta-fakta yang merupakan penilaian yuridis, bukan penilaian fakta semata-mata, tunduk pada pemeriksaan kasasi” (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 178 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976);

3. Bahwa terbukti pertimbangan hukum *Judex Facti* di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 sama sekali tidak memeriksa dan mengadili setiap segi atau seluruh bagian gugatan yang diajukan yang jelas-jelas telah melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana digariskan, yaitu:

3.1. Ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR;

Asas dimaksud di atas digariskan di dalam ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR yang pada pokoknya putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi atau seluruh bagian gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Menurut tingkat kasasi, cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang dan melanggar kewajiban hukum yang dibebankan kepada Hakim untuk memeriksa dan mengadili segala gugatan;

(*vide* doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, halaman 800);

Cara mengadili yang demikian jelas telah bertentangan, melanggar asas/prinsip dan lalai memenuhi syarat-syarat yang digariskan undang-undang yaitu ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR *juncto* Pasal 50 Rv *juncto* Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 K/Sip/1960 tanggal 20 September 1960, dimana dinyatakan bahwa Hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan atau dengan



kata lain pengadilan melanggar kewajiban memeriksa dan memutus seluruh gugatan;

(*vide* doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyataan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, halaman 800-801);

3.2. Ketentuan Pasal 50 Rv;

Asas dimaksud di atas digariskan di dalam ketentuan Pasal 50 Rv yang pada pokoknya putusan harus secara menyeluruh memeriksa dan mengadili seluruh bagian gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang. Menurut tingkat kasasi, cara mengadili yang demikian, melanggar kewajiban hukum yang dibebankan kepada Hakim untuk memeriksa dan mengadili segala gugatan;

Bahwa putusan pengadilan yang melanggar kewajiban memeriksa dan memutus seluruh gugatan bahkan didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan, maka menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 konsekuensi hukumnya harus dibatalkan;

(*vide* doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, halaman 800-803);

4. Bahwa ketentuan hukum tersebut di atas didukung pula oleh adanya Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

- 4.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), karena putusannya hanya mempertimbangkan pengesampingan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan”;

Halaman 46 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



- 4.2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1403 K/Sip/1972 tanggal 11 Juni 1973 “Dengan diajukannya permohonan banding, perkara harus diperiksa secara keseluruhannya, baik dalam konvensi maupun rekonvensi”;
- 4.3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 335 K/Sip/1973 tanggal 4 Desember 1975 “Alasan kasasi yang diajukan Pemohon mengemukakan, Pengadilan Negeri (*Judex Facti*) tidak memutus keahliwarisan Penggugat, padahal itu diminta dalam gugatan. Keberatan atau alasan kasasi itu dibenarkan tingkat kasasi dengan pertimbangan *Judex Facti* tidak melaksanakan ketentuan undang-undang yang mengharuskan pengadilan untuk memberi putusan dengan memeriksa seluruh dalil dan petitum gugatan. Putusan *Judex Facti* dibatalkan karena putusan tidak memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 178 ayat (2) HIR”;
- 4.4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1975 “Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat, karena pelaksanaan pengosongan telah ditangguhkan oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri, maka gugatan provisi Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi. Putusan Pengadilan Negeri tidak dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding dan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berpendapat putusan itu melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR yang mengakibatkan putusan itu lalai memenuhi syarat yang diwajibkan undang-undang yang mengancam batalnya putusan”;
- 4.5. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976 “Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi wajib/harus memeriksa/mengadili perkara secara keseluruhannya, termasuk bagian-bagian konvensi dan rekonvensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri”;
5. Bahwa berhubung *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Pemohon Kasasi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Yang Terhormat berkenan untuk menolak dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10

Halaman 47 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2015 untuk seluruhnya dan selanjutnya mengadili sendiri dengan mengeluarkan putusan yang mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang sekarang berkedudukan sebagai Para Termohon Kasasi, demi hukum;

Keberatan Ketiga:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015, halaman 4 sampai dengan 6, karena *Judex Facti* sama sekali tidak memeriksa, mempertimbangkan dan mengadili keabsahan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah *juncto* Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel.Braga tanggal 28 November 1985, Surat Ukur tanggal 28 November 1985 Nomor 3244/1985 seluas 10.305 m² tertulis atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan seluruh bukti-bukti surat lainnya dari Pemohon Kasasi sebagaimana terlampir di dalam bukti-bukti di pemeriksaan persidangan tingkat pertama dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa dengan tetap berpedoman pada ketentuan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 178 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976 (uraian fakta-fakta dan alat bukti yang semata-mata merupakan penilaian yuridis, sehingga penilaian yuridis ini tetap tunduk pada pemeriksaan kasasi), terbukti *Judex Facti* sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan keabsahan PP Nomor 40 Tahun 1996 dan bukti-bukti surat lainnya serta fakta-fakta dan bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sehingga cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang, melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:

2.1. Pasal 1867 *juncto* Pasal 1865 KUHPerdata;

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan;

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Halaman 48 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



2.2. Pasal 178 ayat (2) HIR;

“Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan dan pengadilan wajib memeriksa dan memutus seluruh gugatan”;

2.3. Pendapat Hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan keempat, 2006, halaman 800-801;

“Asas kedua, digariskan dalam Pasal 178 (2) HIR/Pasal 189 (2) RBg dan Pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang;

Namun demikian, terlepas dari kebolehan tingkat banding atau kasasi memperbaiki kelalaian putusan yang tidak mengadili dan memutus seluruh gugatan, prinsip umum yang harus ditegakkan, kelalaian itu menjadi dasar untuk membatalkan putusan. Tentang hal ini perhatikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 235 K/Sip/1973 tanggal 4 Desember 1975. Dalam kasus ini, Pengadilan Negeri tidak memutus dan mengadili mengenai status keahliwarisan Penggugat. Padahal hal itu diminta dalam gugatan. Atas kelalaian itu Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi menyatakan *Judex Facti* tidak melaksanakan ketentuan yang mengharuskan untuk memberi putusan mengenai seluruh posita dan petitum, sehingga cukup alasan membatalkan putusan tersebut”;

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka kiranya sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Yang Terhormat berkenan untuk menolak dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tertanggal 29 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 tersebut serta selanjutnya mengadili sendiri dengan mengeluarkan putusan yang mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang sekarang berkedudukan sebagai Para Termohon Kasasi, demi keadilan dan



kepastian hukum;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Mei 2016 dan tanggapan memori kasasi yang diterima pada tanggal 14 Juni 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa atas objek sengketa seluas 10.305 m² (sepuluh ribu tiga ratus lima meter persegi) telah diberikan Hak Pengelolaan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 93/HPL/DA/85 tanggal 8 Oktober 1985 dengan dilanjutkan penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel.Braga tanggal 28 November 1985 atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat. Kemudian atas objek sengketa telah dilakukan kerjasama dengan PT Interna Permai (Tergugat II) dengan sistem *Built Operation and Transfer (BOT)* dengan masa kelola 30 (tiga puluh) tahun dan tenggang waktu 30 (tiga puluh) tahun telah berakhir oleh karenanya objek sengketa *a quo* beralih kembali kepada Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Hak Kelola, sehingga objek sengketa adalah tanah dengan Hak Pengelolaan, bukan tanah Negara;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I memerlukan objek sengketa dengan maksud untuk melakukan revitalisasi atas kawasan tersebut;
- Bahwa sosialisasi atas hal ini telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I kepada Para Penghuni, termasuk kepada Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;
- Bahwa tentang eksepsi Tergugat I, II dan III karena tidak ditemukan alasan-alasan eksepsi *in casu* dapat diterima maka eksepsi *a quo* harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT *cq* GUBERNUR JAWA BARAT *cq* KEPALA BIRO PENGELOLAAN BARANG DAERAH PROVINSI JAWA BARAT dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tanggal 29 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung

Halaman 50 dari 52 hal. Put. Nomor 3139 K/Pdt/2016



Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT cq GUBERNUR JAWA BARAT cq KEPALA BIRO PENGELOLAAN BARANG DAERAH PROVINSI JAWA BARAT**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 75/PDT/2016/PT BDG., tanggal 29 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Bdg., tanggal 10 Desember 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- *Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;*
- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 25 April 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

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