



Untuk Dinas

**P U T U S A N**  
**Nomor 472/Pdt/2021/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

**PT. KERETA API (Persero)**, Alamat Jl. Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung Cq Daerah Operasi 4 Semarang beralamat Jl. MH. Thamrin No.3 Sekayu Kec. Semarang Tengah Kota Semarang, yang dalam tingkat banding memberikan Kuasa kepada: **Agung Fatahillah, S.H., Rinaldo Sudrajat, S.H., Maharandi, S.H., Weymar R. Landjang, S.H., M.H., Aprizal Rahmatullah, S.H., Andree Tumbur Pasaribu, S.H., Bella Rosalinda Resfaty, S.H., Partogi Beni H. Manik, S.H., Wisnu Andhikatama, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Sintesa Law Office** yang beralamat di PSW Tower, 2<sup>nd</sup> Floor Jl. Pangeran Antasari No 75 RT 12/RW 13, Cipete Selatan Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/X/8/KA-2021 di tanggal 8 Oktober 2021 dan Surat Kuasa Substitusi No KL.503/X/4/DO.4.4-2021 tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula Tergugat I;

**MELAWAN**

**1. PT. PURA BARUTAMA** (Johanes Slamet Harjanto), Pekerjaan Direktur Utama PT Pura Barutama, Alamat Jl. AKBP R. Agil Kusumadya Nomor 203, Kota Kudus, Jawa Tengah, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **1. HARIS JAMARIS, S.H., 2. RUSLI ACHMAD ARDIANSYAH LUBIS, S.H., 3. RIVAI RADIANSYAH LUBIS, S.H.**, Para Advokat yang beralamat di Kantor Hukum Haris Jamaris & Rekan, beralamat di Jl. Babakan Tarogong No. 678/196 B. Rt 006/Rw 03 Kelurahan Sukasih, Bojongloa Kaler, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2021,

*Halaman 1 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG*



selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula Penggugat;

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUDUS**, Alamat Jl. Mejobo Mlati Kidul Komplek Perkantoran Kudus, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula Tergugat II;

**PENGADILAN TINGGI tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 472/Pdt/ 2021/ PT. SMG tanggal 10 Nopember 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANGDUDUK PERKARANYA :**

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 8 Pebruari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register Nomor :11/Pdt.G/2021/PN.Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut.:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang diatasnya berdiri yang sesuai peruntukan dan fungsinya terdapat sebuah bangunan , yang terletak di desa jatikulon, Kecamatan jati, Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Barat : Saluran
- Timur : Jalan
- Utara : pabrik Es Tirta Mulyo
- Selatan : Jl AKBP Agil Kusumadya

Mohon selanjutnya untuk disebut sebagai Obyek Sengketa dalam perkara gugatan ini ;

**PENGADILAN NEGERI KLAS I B KUDUS BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT.**

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 (3) HIR yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 118 :



*"(3) jika si tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga dan jikalau si tergugat itu tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat dia yang menggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu tersedia yang menggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak".*

Berdasarkan ketentuan tersebut suatu gugatan atau tuntutan terhadap benda tetap atau tidak bergerak dapat diajukan di wilayah hukum Pengadilan tempat barang itu terletak;

3. Bahwa dalam Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, dimana yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah beserta segala turutannya baik sesuai peruntukan dan fungsinya disebut bangunan merupakan benda tetap atau benda tidak bergerak yang terletak di Kabupatn Kudus sehingga yurisdiksi masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IB Kudus;

4. Bahwa berdasarkan salah satu asas dalam Hukum Acara Perdata yaitu peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana yang diatur dan diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yang pada pokoknya mengamanatkan agar dalam pemeriksaan dan penyelesaian suatu perkara dapat dilakukan secara efisien dan efektif serta dengan biaya perkara yang dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat;

Bahwa berdasarkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan tersebut maka gugatan *a quo* ini diajukan di tempat obyek sengketa terletak, dengan dasar bahwa pada saat pemeriksaan perkara sengketa ini majelis Hakim memandang diperlukannya untuk dilakukan sidan atau pemeriksaan ditempat obyek sengketa, maka hal tersebut dapat dilakukan secara cepat yang tidak memerlukan waktu yang panjang serta dapat memangkas biaya bedsar karena pemeriksaan atau sidan ditempat tersebut dilakukan dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IB Kudus;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 (4) HIR dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman, maka sudah tepat gugatan *a quo* yang diajukan oleh

Halaman 3 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Penggugat ini diajukan di wilayah hukum tempat benda tetap tersebut terletak yaitu Pengadilan Negeri Kelas IB Kudus , oleh karenanya Pengadilan Negeri Kelas IB Kudus berwenang memeriksa , memutus dan mengadili gugatan *a quo*;

PENGGUGAT ADALAH SEBAGAI PEMILIK YANG SAH DAN BERITIKAD BAIK YANG TELAH MENGUASAI OBYEK SENGKETA SELAMA LEBIH DARI 20 TAHUN SECARA TERUS MENERUS .

6. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Atas Tanah dengan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm 5.731 \text{ M}^2$  TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Penggugat telah menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, yang mana penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dimana PENGGUGAT telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara terus menerus;

7. Bahwa adapun riwayat atas tanah atas Objek sengketa dapat diuraikan sebagai berikut :

7.1 Bahwa objek sengketa berasal dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M<sup>2</sup> (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("PERSIL");

7.2 Bahwa kemudian Persil tersebut diajukan permohonan Hak Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Milik ("SHM") Nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama SOEMADJI Bin NITISEMITO. Yang selanjutnya SHM Nomor : 444/Ds Jati Kulon tersebut di pecah menjadi 4 SHM dnegan rincian sebagai berikut :

- SHM No. 445/Ds. Jati Kulon atas nama Soepingah;
- SHM No. 446/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito;
- SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito seluas 6.596 M<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 448/Ds. Jati Kulon atas nama Dahlan Soetondo;
- 7.3. Bahwa kemudian SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito yang seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi), oleh yang bersangkutan pada tahun 1971 telah dijual kepada Albertus Pranoto seluas 3.865 M2 (tiga ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1/X/1971/DJT tanggal 1 Oktober 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan SHM No.456/DS Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto, dan seluas 2000M2 (dua ribu meter persegi) telah dialihkan secara jual beli kepada Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo dan telah terbit SHM No. 457/Ds Jati Kulon atas nama Daud Darmawan.
- 7.4. Bahwa SHM No. 457/Ds. Jati Kulon atas nama Daud Darmawan telah dialihkan/dijual kepada Jacobus Busono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980 yang dibuat dihadapan R.M. Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds. Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan dan menjadi atas nama Jacobus Busono ;
- 7.5. Bahwa SHM 457/Ds. Jati Kulon atas nama Jacobus Busono telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT ARLITA Dewi Gumuljo, S.H. dan SHM No. 456/DS. Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 82 tanggal 31 Juli 1990dihadapkan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H., yang kemudian oleh PT. Pura Widya Graha diajukan permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  6.731 M2 atas nama PT. Pura Widya Graha ;
- 7.6. Bahwa kemudian PT. Pura Widya Graha telah menyerahkan (Inbreng) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI

Halaman 5 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat) berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus (*"Inbreng"*). Bahwa berdasarkan akta *Inbreng* tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan Hak dari Pt Pura Widya Graha kepada PT. Pura Barutama tanggal 24 Juli 1992, bahwa dengan demikian perolehan objek sengketa kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara terang dan tunai; Oleh Karena Penggugat telah memperoleh hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut dengan cara yang tidak melanggar hukum atau diperoleh berdasarkan itikad baik, serta Penggugat juga telah menguasai objek lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus tanpa ada pihak lain yang mengganggu atau mengklaim perolehan dan kepemilikan atas objek sengketa tersebut, sehingga sangat patut dan berdasarkan hukum apabila Penggugat berhak untuk mendapat perlindungan hukum sebagai Pemilik yang beritikad baik ;

Dengan demikian, maka Perolehan Hak atas sebidang tanah LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 , LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> OLEH Penggugat dari PT. Pura Widya Graha adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa perlindungan Hak hukum Penggugat tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Perolehan, penguasaan dan menikmati hak keperdataannya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan sebagai berikut :

Pasal 531 KUHPerdata :

*"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya "*.

Pasal 538 KUHPerdata :

Halaman 6 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Besit atas suatu barang diperoleh dengan menarik suatu barang kedalam kekuasaannya dengan maksud memnperahkannya untuk diri sendiri “*

Pasal 570 KUHPerdara :

*“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya , asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yanbg pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”*

Pasal 584 KUHPerdara :

*“Hak milik atas suatu barang tidak diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki , dengan perletakan , dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat , dan dengan penunjukkan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik , yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu “*

Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nom,or 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

*“(2) dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya , dengan syarat :*

*a.penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atasa tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;*

*b.penguasaan tersebutbaik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya ;*

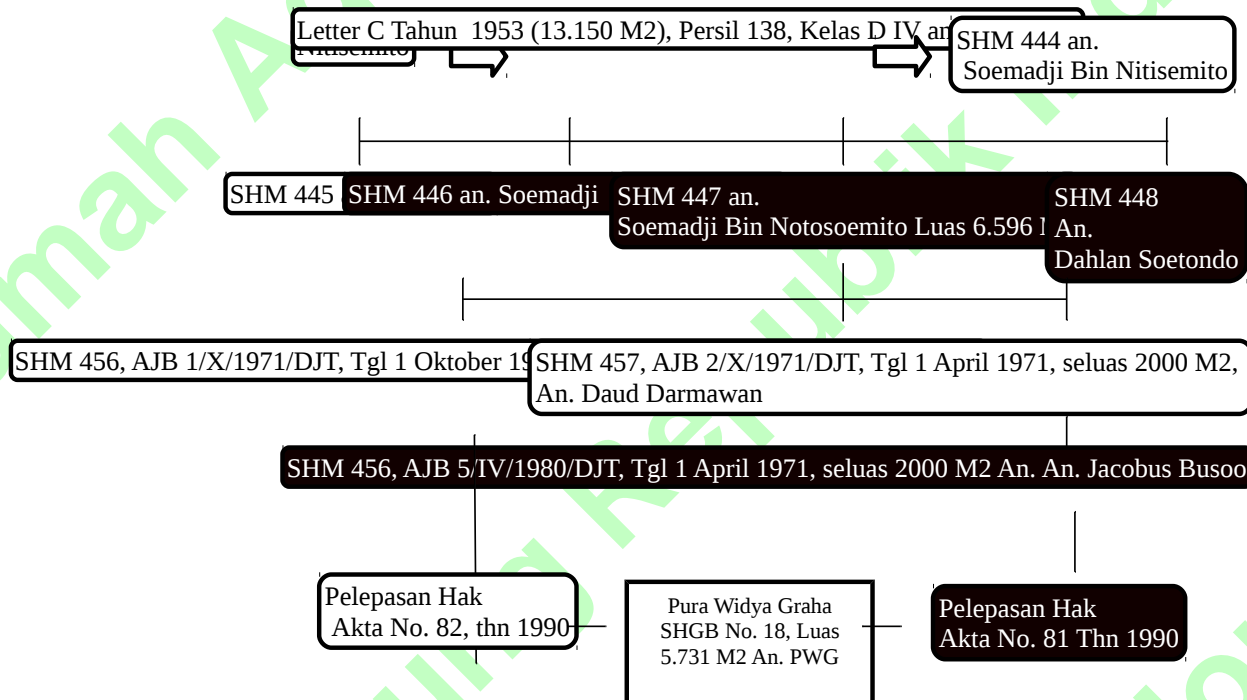
Halaman 7 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nom,or 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah :

- “(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya , sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan “
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanh sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

8. Bahwa guna memperjelas berkaitan dengan riwayat perolehan dan kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat, dengan ini Penggugat uraikan dalam suatu bagan sehingga dapat mempermudah dan memperjelas serta merinci bagian sebelumnya :



Halaman 8 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





**INBRENG**  
Akta No. 52, Thn 1992

**DIBATALKAN**

**PURA BARUTAMA**  
SHGB Tetap No. 18

9. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat I telah menempuh upaya hukum dengan mengajukan Gugatan pembatalan terhadap SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm 5.731 \text{ M}^2$  di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Perkara Nomor : 034/G/2016/PTUN.SMG., dimana atas Gugatan Pembatalan SHGB tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah memutus berdasarkan Putusan No. 034/G/2016/PT.TUN.SBY tanggal 4 Mei 2017 Jo. Nomor 457 K/TUN/2017 tanggal 19 Oktober 2017 Jo. Nomor : 121 PK/TUN/2018 31 Juli 2018 ("Putusan PTUN"), dengan Amar Putusan yang pada Pokoknya sebagai berikut ; Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.SMG. Tanggal 16 November 2016, sebagai berikut:

MENGADILI

**DALAMEKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya ;

**DALAMPOKOKSENGKETA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat ( Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, kecamatan jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang di terbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambara Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah,

Halaman 9 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.289.500,- (tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu ratus rupiah)

**PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA SURABAYA  
NOMOR 52/B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 4 Mei 2017, sebagai berikut :**

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/ Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.SMG. tanggal 16 November 2016 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Pembanding/ Tergugat tentang gugatan Penggugat melewati tenggang waktu ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

**PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 457 K/TUN/2017 tanggal 19 Oktober 2017 ("Putusan Kasasi") adalah sebagai berikut :**

## MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) tersebut ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Tanggal 4 Mei 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.SMG tanggal 16 November 2016;

## MENGADILI SENDIRI

*Halaman 10 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bnagunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
4. Menghukum Termohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 121 PK/TUN/2018 tanggal 18 Juli 2018 ("Putusan Peninjauan Kembali") adalah sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Permohon Peninjauan Kembali PT. PURA BARUTAMA;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada Peninjauan Kembali sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa atas putusan PTUN tersebut sampai saat ini, Tergugat II belum melaksanakan seksekusi pembatalan terhadap bukti kepemilikan objek sengketa yaitu SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 ;
11. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa Putusan PTUN tersebut hanya membatalkan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMO 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 saja dengan dasar dan alasan bahwa pada saat proses penerbitan Sertipikat tersebut terdapat adanya cacat administrasi,

Halaman 11 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sehingga atas Putusan PTUN Hanya menyatakan batal dan mencabut SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON ;
12. Bahwa meskipun Putusan PTUN Yang telah membatalkan dan Mencabut SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 tidak serta merta kepemilikan Objek sengketa tersebut bukan lagi menjadi milik Penggugat, karena pada dasarnya Putusan PTUN sifatnya hanya administratif dan bukan berkaitan dengan sengketa kepemilikan suatu Hak Kebendaan secara Perdata;
13. Bahwa berdasarkan Putusan PTUN tersebut, telat dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk mengklaim selaku Pemilik yang sah atas kepemilikan objek sengketa tersebut hal ini terbukti dari adanya Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggl 2 Oktober 2020 Nomor. K.A.302/X/1/KA-2020 Perihal kepada Penggugat kerjasama Pemanfaatan lahan yang berlaku di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ;
14. Bahwa sangat jelas, surat dari Tergugat I yang ditunjukam tersebut seolah-olah menyatakan bahwa Tergugat I adalah selaku Pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut, padahal sejak awal objek sengketa tersebut dikuasai, dimiliki dan dimanfaatkan oleh Penggugat selama dari 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus, serta pihak Tergugat I tidak pernah melakukan klaim atau keberatan ataupun kepemilikan objek sengketa tersebut ;
15. Bahwa meskipun **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990** telah dibatalkan berdasarkan Putusan PTUN, tetapi perolehan, penguasaan dan kepemilikan Objek sengketa tersebut tidak pernah dibatalkan =, maka secara yuridis kepemilikan objek sengketa tersebut masih melekat pada PENGUGAT. Hal ini tentunya telah sesuai dengan data fisik maupun data yuridis yang telah tertuang dalam proses penerbitan **SERTIPIKAT HAK GUHNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 ;**
16. Bahwa objek sengketa yang telah dikuasai oleh Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara terus menerus, telah dimanfaatkan oleh Penggugat dengan mendirikan bangunan Pabrik sesuai dengan peruntukannya yaitu digunakan untuk kegiatan usaha Penggugat di bidang percetakan kertas dan farmasi yang memperkejakan ribuan Karyawan serta telah memberikan kontribusi kepada masyarakat sekitar, khususnya

Halaman 12 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



meningkatkan Pendapatan Asli daerah bagi Pemerintah Kabupaten Kudus. Bahwa hal ini membuktikan bahwa objek sengketa yang dimanfaatkan dan dipergunakan oleh penggugat sesuai dengan peruntukannya telah memberikan manfaat bagi masyarakat hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyebutkan :

*"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"*

17. Bahwa tindakan dari Tergugat I yang dengan tanpa hak yang mengakui sebagai pemilik atas objek sengketa, sudah sangat jelas terbukti telah melanggar hak keperdataan dari Penggugat selaku Pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut ;
18. Bahwa terhitung sejak menerima perolehan hak atas objek sengketa, penggugat telah melakukan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada negara sebagai pemilik yang telah menikmati hak keperdataannya, hal mana sudah sewajarnya apabila Penggugat demi hukum wajib dilindungi sebagai Pemilik yang beritikad baik ;
19. Bahwa dengan adanya klaim sepihak dari Tergugat I yang mengaku sebagai Pemilik atas objek sengketa, maka tindakan (perbuatan) yang dilakukan jelas-jelas perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Disamping itu, Tergugat I juga telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan Hukum Agraria (pertanahan), serta telah melanggar hukum tidak tertulis yang berlaku dalam masyarakat (melanggar hak subjektif orang lain (Penggugat), bertentangan dengan kewajiban si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat (kepatutan) hal tersebut selaras dan sejalan dengan Putusan Hoge Raad dalam Kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R 31 Januari 1919) yang telah menjadi Yurisprudensi tetap sebagai ajuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum ;
20. Bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah yang telah dikuasai oleh Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara terus menerus, telah dimanfaatkan oleh Penggugat dengan mendirikan bangunan Pabrik sesuai dengan peruntukannya yaitu digunakan untuk kegiatan usaha Penggugat maka sangat beralasan apabila Penggugat diberikan hak prioritas untuk mendaftarkan hak atas tanah atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Putusan Perkara *aquo*. Oleh karena sangat beralasan apabila Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk menerima Proses Permohonan pendaftaran hak atas

Halaman 13 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan Putusan ini yang selanjutnya menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai Pemenang Hak di atas objek sengketa kepada Penggugat ;

## TUNTUTAN GANTI RUGI

21. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian material maupun Immaterial yang dialami oleh Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas objek sengketa yang nilai kerugiannya sebagai berikut :

### a. Kerugian Meterial

1) Penggugat telah mengalami kerugian secara nyata yang berupa penurunan nilai objek sengketa serta investasi yang telah dikeluarkan yang berupa biaya pembangunan serta pengadaan alat-alat produksi untuk menjalankan kegiatan usaha diatas objek sengketa. Adapun nilai kerugiannya dihitung dari nilai NJOB tahun 2020 sebesar Rp. 54.159.709.000,- (lima puluh empat milyar seratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus empat ribu rupiah);

2) Dengan adanya masalah hukum ini, penggugat merasa terganggu seakan-akan penggugat sedang mengalami sengketa, yang menyebabkan para pekerja yang bekerja pada Penggugat merasakan ketidaknyamanan sehingga mengganggu produktivitas dan kondusivitas di lingkungan Penggugat.

### b. Kerugian Immaterial

Penggugat kehilangan kepercayaan sebagai perusahaan yang berpengalaman dan terdaftar dari rekan bisnis Penggugat. Oleh karenanya, kerugian kehilangan kepercayaan tersebut berpotensi buruk bagi Penggugat kedepan yang kemungkinan akan diragukan oleh perusahaan lain untuk melakukan kerjasama dengan Penggugat. Atas hal tersebut, maka tidak berlebihan apabila Penggugat menilai kerugian atas kepercayaan tersebut dengan nilai sebesar, namun guna memenuhi ras akeadilan akan Penggugat mohon kepada Pengadila Kudus c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat I membayar ganti rugi Immateriil pantas dengan nilai ganmti rugi Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.00,- (sepuluh milyar rupiah)

## TUNTUTAN PUTUSAN PROVISI

22. Bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Tuntutan Provisi sebelum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan pokok Perkara karena

Halaman 14 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



adanya alasan yang mendesak selama proses Pemeriksaan Pokok Perkara ini yaitu adanya kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat I yang akan melakukan perbuatan atau tindakan terhadap objek sengketa yang berupa pemberian somasi kepada Penggugat, melakukan upaya Permohonan Hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada Tergugat II, melakukan penertiban (eksekusi pengosongan) objek sengketa, serta tindakan Tergugat I untuk membuat suatu perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak atas objek sengketa maupun perikatan kerja sama pengelolaan diatas objek sengketa maupun perikatan kerja sama pengelolaan diatas objek sengketa yang apabila tidak diputuskan melalui putusan provisi akan menimbulkan sengketa hukum yang baru yang akibatnya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat ;

23. Bahwa tuntutan Provisi mempunyai landasan hukum yang kuat yaitu berdasarkan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung pada halaman 88 yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Hakim wajib mempertimbangkan gugatan Provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar."*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk terlebih dahulu memutuskan putusan Provisi sebelum memeriksa pokok perkara dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

1. Menerima dan mengabulkan putusan Provisi yang diajukan oleh PENGUGAT
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan tindakan hukum berupa namun tidak terbatas pada pemberian somasi kepada Penggugat, melakukan upaya Permohonan Hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada Tergugat II, melakukan penertiban (eksekusi pengosongan) objek sengketa, serta tindakan Tergugat I untuk membuatsuat perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak atas objek sengketa maupun perikatan kerja sama pengelolaan diatas objek sengketa ;

Halaman 15 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



24. Bahwa atas pelaksanaan Putusan PTUN telah terbitlah SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS  $\pm 5.731 \text{ M}^2$ , GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 15 OKTOBER 1990, TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP. Bahwa dalam diktum ketiga SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 yang menyebutkan "mempersilahkan kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mengajukan permohonan pendaftaran dimaksud kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku", hal ini jelas-jelas telah bertentangan dengan hak kepemilikan objek sengketa yang dimiliki secara *absolute* oleh Penggugat. Bahwa diktum ketiga inilah yang menjadi dasar Penggugat untuk mengajukan tuntutan Provisi dalam gugatannya ;  
Sehingga sangat patut dan beralasan apabila dalam putusan Provisi maupun dalam putusan Pokok untuk menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh dalam putusan *aquo* serta memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses Permohonan Hak untuk mendaftarkan hak (proses sertifikasi) yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa ;
25. Bahwa oleh Karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa, maka adalah sangat beralasan apabila Tergugat I juga dihukum untuk membayar untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan tergugat I melaksanakan isi putusnya;
26. Bahwa putusan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik serta diperkuat dengan fakta bahwa objek sengketa sampai dengan saat ini dikuasai dan dimanfaatkan oleh penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat I serta adanya perlawanan (*daden verzet*) dari pihak ketiga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Penggugat I untuk tidak melakukan tindakan hukum berupa tidak terbatas pada pemberian somasi kepada Penggugat, melakukan upaya permohonan hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada tergugat II, melakukan penertiban (eksekusi pengosongan) objek sengketa, serta tindakan Tergugat I untuk membuat suatu perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak objek sengketa maupun pengikatan kerjasama pengelolaan diatas objek sengketa, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses permohonan Hak untuk mendaftarkan hak (Proses sertifikasi) yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, yang sesuai peruntukna dan fungsinya, yang terletak didesa Jatikulon, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagi berikut:
  - Barat : Saluran
  - Timur : Jalan
  - Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo
  - Selatan : Jalan.AKBP.Agil Kusumadya

SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON,GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> TERLETAK DI DESA JATIKULON KECAMATAN JANTI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH;

Halaman 17 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat menyerahkan (*inbreng*) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT. PURA BARUTAMA (PENGGUGAT) Berdasarkan akta pemasukan dalam perseroan terbatas nomor : 455/132 JT/XII/1991 tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, SH., NOTARIS DAN PPAT DIKABUPATEN KUDUS ("*Inbreng*");
5. Menghukum dan memerintahkan tergugat II untuk menerima proses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh penggugat berdasarkan putusan ini yang selanjutnya menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai Pemegang Hak diatas objek sengketa kepada penggugat;
6. Menghukum tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan imaterial kepada penggugat dengan rincian sebagi berikut:
  - 6.1. Kerugian Materiil:  
Nilai kerugian sebesar Rp.54.159.704.000,- (Limapuluh Empat Milyar Seratus Limapuluhsembilan Juta Tujuh Ratus Empat Ribu Rupiah) nilai kerugiannya dihitung dari nilai NJOB Tahun 2020;
  - 6.2. Kerugian Imaterial:  
Penggugat kehilangan kepercayaan sebagi perusahaan yang berpengalaman dan terdaftar dari rekan bisnis penggugat. Oleh karenanya, kerugian kehilangan kepercayaan tersebut berpotensi buruk bagi penggugat kedepan yang kemungkinan akan diaragukan oleh perusahaan lain untuk melakukan kerjasama dengan penggugat. Atas hal tersebut, maka tidak berlebihan apabila penggugat menilai kerugian atas kepercayaan tersebut dengan nilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah);
7. Menghukum tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses Permohonan Hak untuk mendaftarkan Hak (Proses sertifikasi) yang diajukan oleh tergugat I atas objek sengketa;
8. Menghukum tergugat I untuk dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan tergugat I melaksanakan isi putusnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

10. Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Kudus Atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Membaca, Jawaban **Pembanding/ semulaTergugat I** tanggal 10 Mei 2021 pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatannya , kecuali yang oleh Tergugat I secara tegas diakui kebenarannya;

A.DALAM EKSEPSI :

1.BAHWA PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya Point 6 halaman 3 menyatakan bahwa kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa tersebut adalah berdasarkan : SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON , GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH.

Bahwa perlu Tergugat I sampaikan bahwa SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON , GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH.TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT OLEH PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YANG TELAH MEMPUNYAIM KEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*) DAN PEMBATALAN SERTA PENCABUTANNYA TELAH DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT II DENGAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON

Halaman 19 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH. SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP. Bahwa dalam hal ini juga telah diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatannya Poin 9 halaman 7 sampai dengan halaman 10 dan Poin 24 yang pada intinya telah mendalilkan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mana dalam putusan tersebut telah menyatakan batal dan mencabut bahwa SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH. dan TELAH TERDAPAT PULA SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH. SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP SEBAGAI TINDAK LANJUT DAN ATAU PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TERSEBUT.

Oleh karena hal sedemikian itu, maka jika Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan dasar dan atau pedoman oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* maka nampak secara nyata dan jelas serta berdasarkan hukum PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) dalam perkara *a quo* dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan dasar kepemilikannya TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT BERDASARKAN PUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP DAN TELAH PULA PUTUSAN TERSEBUT DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT II SELAKU LEMBAGA YANG BERWENANG ATAS ITU DENGAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-

Halaman 20 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH. SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP.

Bahwa berdasarkan uraian dimaksud , MAKA BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SEBAGAI PENGUGAT (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM PERKARA A QUO .

BAHWA BERDASARKAN HUKUM PULA YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

2. BAHWA GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTIE*)

a) Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya Point 7 sampai dengan Point 8 halaman 3 sampai dengan halaman 7 menyatakan tentang riwayat atas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang hak Atas Tanah dengan SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH. sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Penggugat telah menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut , yang mana penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dimana PENGUGAT telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara terus menerus;

2. Bahwa adapun riwayat atas tanah atas obyek sengketa dapat diuraikan sebagai berikut :

2.1. Bahwa obyek sengketa berasal dari Tanah Milik Adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150 M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter



persegi) atas nama NITISEMITO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("Persil") ;

2.2 Bahwa kemudian Persil tersebut diajukan permohonan Hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor . 444/Ds Jatikulon atas nama SOEMADJI bin NITISEMITO .Yang selanjutnya SHM Nomor .444/Ds Jatikulon tersebut dipecah menjadi 4 SHM dengan rincian sebagai berikut :

- SHM no. 445/Ds Jatikulon atas nama Soepingah ;
- SHM no. 446/Ds Jatikulon atas nama Soemadji bin Nitisemito;
- SHM no. 447/Ds Jatikulon atas nama Soemadji bin Nitisemito seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) ;
- SHM no. 448/Ds Jatikulon atas nama Dahlan Soetondo ;

2.3 Bahwa kemudian SHM no. 447/Ds Jatikulon atas nama Soemadji bin Nitisemito seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) oleh yang bersangkutan pada tahun 1971 telah dijual kepada Albertus Pranoto seluas 3.865 M2 (tiga ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :1/X/1971/DJT tanggal 1 Oktober 1971yang dibuat dihadapan PPAT R.M Poerbokoesoemo yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan SHM No. 456/Ds.Jati Kulon atas nama Albertus Pranoto, dan seluas 2000 M2 (dua ribu meter persegi) telah dialihkan secarajual beli kepada Daud Darmawan berdasarkan akta jual beli Nomor: 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M Poerbokoesoemo dan telah terbit SHM No. 457/Ds.Jati Kulon atas nama Daud Darmawan ;

2.4. Bahwa SHM No. 457/Ds.Jati Kulon atas nama Daud Darmawan telah dialih/dijual kepada Jacobus Busono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980yang dibuat dihadapan PPAT R.M Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds.Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Jacobus Busono;

2.5. Bahwa SHM No. 457/Ds.Jati Kulonatas nama Jacobus Busono telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H. dan SHM No. 456/Ds.Jati Kulonatas nama Albertus Pranototelah dialihkan kepada

Halaman 22 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/-5.731 M2 atas nama PT. Pura Widya Graha ;

2.6. Bahwa kemudian PT. Pura Widya Graha telah menyerahkan (*Inbreng*) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/-5.731 M2 sebagai saham kepada PT. Pura Barutama (Penggugat) berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132/JT/XII/1991 tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan Arlita Dewi Gumuljo, S.H Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus (*Inbreng*). Bahwa berdasarkan Akta *Inbreng* tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan Hak dari PT. Pura Widya Graha kepada PT. Pura Barutama tanggal 24 Juli 1992, bahwa dengan demikian perolehan objek sengketa kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara terang dan tunai ;

Oleh karena Penggugat telah memperoleh Hak Kepemilikan atas Objek Sengketa tersebut dengan cara yang tidak melanggar hukum atau diperoleh berdasarkan itikad baik, serta Penggugat juga telah menguasai objek lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus tanpa ada pihak lain yang mengganggu atau mengklaim perolehan dan kepemilikan atas objek sengketa tersebut, sehingga sangat patut dan berdasarkan hukum apabila Penggugat berhak untuk mendapat perlindungan hukum sebagai pemilik yang beritikad baik;

Dengan demikian, maka perolehan Hak atas sebidang tanah LUAS +/-5.731 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SHGB NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/-5.731 M2 oleh Penggugat dari PT. Pura Widya Graha adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b) Bahwa tujuan dari suatu peradilan perdata adalah membuat terang suatu gugatan yaitu dengan memeriksa dan mendengarkan semua keterangan dari pihak-pihak yang dianggap mengetahui akan asal usul dan atau riwayat suatu objek sengketa untuk mengetahui apakah dalil yang disampaikan oleh Penggugat benar adanya atau hanya sekedar asumsi dari Penggugat terlebih

Halaman 23 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi Penggugat menyatakan asal usul dan atau riwayat suatu objek sengketa secara rinci dalam dadil gugatannya menyebut pihak lain selain pihak yang terdapat dalam gugatan *in-casu*;

c) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, secara hukum pihak-pihak yang disebutkan dan atau dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya yaitu :

1. NITISEMITO yang menurut Penggugat sebagai pembeli Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150 M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMITO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("Persil").
2. SOEMADJI bin NITISEMITO yang menurut Penggugat sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik ("SHM") nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama pemili dan SHM No. 447/Ds.Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluhan meter persegi);
3. Daud Darmawan sebagai pembeli tanah dari SOEMADJI bin NITISEMITO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M Poerbokoesoemo yang telah terbit SHM No. 457/Ds.Jati Kulon atas nama Daud Darmawan;
4. Jacobus Busono, yaitu selaku pembeli tanah dari Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980dibuat dihadapan PPAT R.M Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds. Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan dan menjadi atas namaJacobus Busono;
5. PT. Pura Widya Graha, selaku pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah SHM 457/Ds. Jati Kulonatas namaJacobus Busono berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H.
6. Albertus Pranoto selaku pihak yang melepaskan hak atas SHM No. 456/ Ds. Jati Kulon atas nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Grahaberdasarkan Akta Pelepasan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/-5.731 M2 atas nama PT. Pura Widya Graha;

Halaman 24 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A-QUO yang mana pihak-pihak tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar pihak-pihak tersebut memperjualbelikan serta melepaskan hak atas kepemilikannya tersebut sampai ketangan Penggugat serta untuk dapat menunjukkan letak atass objek yang sesungguhnya;

- d) Bahwa selain itu Tergugat I adalah Badan Usaha Milik Negara, yang mana seluruh aset Tergugat I merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, sehingga berada dibawah Kementerian Badan Usaha Milik Negara oleh karenanya Kementerian Badan Usaha Milik Negara haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara a-quodimana yang dijadikan objek sengketa adalah masuk kedalam aset Tergugat I yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.

Bahwa adalah tegas dan jelas bahwa gugatan PENGUGAT TELAH KURANG PIHAK (*DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTTE*) serta berdasarkan hukum YANG MULIA MAJELIS HAKIM HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

### 3. BAHWA GUGATAN PENGUGAT SALAH MENARIK PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada subjek hukum yang salah dan atau salah menarik pihak sehingga terjadi suatu kekeliruan dimana SHGBNomor 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, atas nama Pemegang Hak Penggugat yang dibatalkan dan tidak berlaku oleh suatu Putusan Pengadilan yang telah bekekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN SMG.

Bahwa dengan demikian seharusnya gugatan dari penggugat diajukan kepada subyek hukumdimana Penggugat sebagai penerima *inbreng* saham maka seharusnya gugatan diajukan kepada PT. Pura Widya Graha dan atau Gugatan diajukan ke Albertus Pranoto berdasarkan Akta Pelepasan Hak No

Halaman 25 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82 Tahun 1990 dan Jacobus Busoo berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.81 Tahun 1990;

Bahwa adalah Tegas dan Jelas serta berdasar hukum bahwa gugatann PENGUGAT TELAH SALAH MENARIKI PIHAK (*ERROR IN PERSONA*) serta berdasarkan hukum YANG MULIA MAJELIS HAKIM HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam eksepsi mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menyangkal atau menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;

## MENGENAI KEPEMILIKAN TERGUGAT I ATAS OBYEK SENGKETA

3. Bahwa perlu kami sampaikan dasar kepemilikan Tergugat I atas obyek sengketa *Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang* –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935;

Bahwa obyek sengketa termasuk ke dalam aset perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf /VS*) yaitu Semarang –Joana Stoomtram-Maatschappij, NV sebagaimana diuraikan dalam *Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang* –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m2 dan penerbitan *Grondkaart* tersebut berdasarkan A.Meetbrief No.162 dd. 2 Juni 1909 yang membatalkan (*Vervallen*) R.vO Verp.No.20 dan B.Meetbrief No.118 dd. 20 April 1912 yang membatalkan (*Vervallen*) R.vO Verp.No.21;

Bahwa hal tersebut telah sesuai dan telah diuji oleh suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta

Halaman 26 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.  
034/G/2016/PTUN SMG.

4. Bahwa adapun riwayat kepemilikan Tergugat I atas obyek sengketa tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa semula sejarah panjang Perusahaan Kereta Api pada zaman Hindia Belanda sebelum kemerdekaan dimana pada saat itu Perusahaan Kereta Api terdiri dari 2 (dua) perusahaan yaitu : Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegenbedrijf/SS*) dan Perusahaan Kereta Api Swasta (*Verenigde Spoorwegenbedrijf/VS*);

b. Bahwa terkait dengan obyek sengketa termasuk ke dalam aset Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegenbedrijf/VS*) yaitu Semarang –Joana Stoomtram –Maatschappij,NV);

c. Bahwa perlu diketahui pada zaman Hindia Belanda jika perusahaan kereta api swasta ingin berinvestasi dan atau menjalankan usahanya di Hindia Belanda maka perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau memberikan ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut , maka jikalau memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud menjadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*Vervallen*) sehingga menjadi tanah milik perusahaan swasta (VS) yang kemudian setelah kemerdekaan aset VS diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang No.86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia jo Peraturan Pemerintah RI No.2 tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No.40 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api milik Belanda;

d. Bahwa setelah proklamasi kemerdekaan berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum ( *Van Rechtwege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan membentuk Djawatan Karetapi Republik Indonesia (DKRI) pada tanggal 28 September 1945 maka

Halaman 27 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua aset SS yang diuraikan dalam *Grondkaart* itu otomatis menjadi aset DKRI;

Bahwa terhadap aset atau tanah milik Tergugat I terdapat 2 (dua) jenis tanah bekas Belanda yaitu :

1) Tanah yang berasal dari Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegenbedrijf/SS*) yang mana tanah tersebut setelah kemerdekaan secara otomatis menjadi Tanah tergugat I berdasarkan hukum ;

2) Tanah yang berasal dari Perusahaan Kereta Api Swasta (*Verenigde Spoorwegenbedrijf/VS*) yang mana perolehan tanah tersebut Perusahaan Kereta Api Swasta /VS didapat dari pembelian dan atau ganti kerugian dari masyarakat, sehingga statusnya BUKAN merupakan TANAH NEGARA BEBAS ;

e. Bahwa selanjutnya terdapat fakta pada tahun 1883 telah terbit *Besluit* No.23 Ag No.3359/83 tertanggal Buitenzorg, 25 Februari 1883 yang pada prinsipnya berisikan keputusan antara lain mengenai pembukaan dan eksploitasi jalan trem uap dari Semarang ke Jowana serta menyetujui gambar-gambar jalan trem uap Semarang – Jowana sejauh menyangkut Tanggulangin – Kudus;

Berdasarkan hal tersebut adalah fakta bahwa pada tahun 1883 terjadi peristiwa pembukaan dan eksploitasi jalan trem uap Semarang-Jowana dan persetujuan atas gambar-gambar jalan trem uap sejauh menyangkut Tanggulangin – Kudus yang mempunyai arti bahwa adalah benar terhadap obyek sengketa merupakan jalur perlintasan kereta api saat itu dan kemudian dalam perjalanannya atas obyek sengketa adalah benar milik Perusahaan Kereta Api Swasta (*Verenigde Spoorwegenbedrijf/VS*) yaitu Semarang–Joana Stoomtram-Maatschappij, NV berdasarkan *Grondkaart van* KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang –Joana no, Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m2.

f. Bahwa kemudian setelah terbitnya surat Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum RI Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950 pada prinsipnya pengumuman tersebut berisikan antara lain :

*"Mulai tanggal 1 Djanuari 1950 DKARI dan SS/VS digabungkan menjadi satu djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA).*

Halaman 28 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tempat kedudukan DKA ialah Bandung. Semua pegawai dan pekerdja dari DKARI dan SS/VS mulai tanggal 1 Djanuari 1950 menjadi pegawai/pekerdja dari DKA dan mendjadi tanggungan dari DKA.*

Mempedomi Surat Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum Rimaka seluruh aset dan atau kekayaan serta pegawai juga kewajiban DKARI, Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegenbedriif/SS*) dan Perusahaan Kereta Api Swasta (*Vereneigde Spoorwegenbedriif/VS*) bergabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA) sejak 1 Janiari 1950.

g. Bahwa selanjutnya pada tahun 1963 DKA diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 1963 Tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api.

Pada Tahun 1971 berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.61 Tahun 1971 PNKA diubah lagi menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.61 Tahun 1971 Tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan).

Setelah itu PJKA berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan berakhir pada tahun 1998 berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Bahwa perubahan bentuk dan atau pengalihan tersebut juga sekaligus mengalihkan hak dan kewajiban termasuk seluruh kekayaan dan atau aset beserta pegawainya terakhir pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam hal ini Tergugat I.

Bahwa uraian-uraian dimaksud telah diuji dan diputus oleh suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN. Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT. TUN. SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No.

Halaman 29 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG.

## MENGENAI GRONDKAART MERUPAKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN TERGUGAT I

5. Bahwa Tergugat I menguraikan terlebih dahulu mengenai *Grondkaart* menurut Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Djoko Marihandono, adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukkan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. *Grondkaart* sendiri merupakan peninggalan **Pemerintah Hindia Belanda berupa produk obyek hukum masa lalu yang bersifat tetap dan final.** (*Ana Silvianna, Grondkaart; Problematika Hukum Dan Penyelesaiannya, Analisis Kasus Antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Bura Barutama Kudus Jawa Tengah, Jurnal Law, Development & Justice Review, Volume 3, Number 1, Terbitan Mei 2020*);

Bahwa *Grondkaart* berisikan gambar penampang lahan yang diatasnya terdapat batas-batas dari lahan tersebut. Dalam setiap *Grondkaart* itu terdapat pengesahan yang dilakukan oleh pejabat terkait dan (Badan Pertanahan Nasional); sehingga *Grondkaart* adalah Gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah. Fungsi *Meetbrief Grondkaart* adalah merupakan hasil final yang **tidak perlu ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah.**

6. Bahwa sejalan dengan hal tersebut Tergugat I menguraikan bahwa *Grondkaart* merupakan alas hak kepemilikan Tergugat I sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada diwilayah Republik Indonesia dinyatakan : "Perusahaan swasta Belanda dinasionalisasi, asetnya berubah menjadi barang milik/kekayaan Negara yang selanjutnya diserahkan menjadi milik instansi pemerintah yang ditunjuk untuk mengelolanya.
- b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, yaitu setelah dilakukan pembayaran ganti rugi kepada Kerajaan Belanda tersebut, maka semua aset perusahaan Belanda tadi

Halaman 30 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalu menjadi kekayaan Negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan Hukum Perbendaharaan Negara.

c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No. 41 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda yang menyebutkan "Bahwa aset dari 12 (dua belas) perusahaan kereta api Belanda yang tergabung dalam VS tersebut diserahkan pengelolaannya kepada Djawatan Kereta Api (DKA), sehingga sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut secara yuridis semua aset VS sudah menjadi aset DKA yang sekarang adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Bahwa selanjutnya diuraikan kembali pada jaman Hindia Belanda jika perusahaan kereta api swasta ingin berinvestasi dan atau menjalankan usahanya di Hindia Belanda maka perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau pemberian ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud mejadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*).

d. Berdasarkan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Bebas Milik Perusahaan-Perusahaan Belanda kepada perusahaan-Perusahaan Negara dan Bank-Bank Negara tanggal 28 Pebruari 1963 ditegaskan bahwa berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 (LN.Tahun 1958 No.162) Jo Pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 (LN.Tahun 1959 No.5) hak-hak atas tanah yang termasuk harta kekayaan perusahaan milik Belanda yang dikenakan Nasionalisasi menurut Pasal 1 Undang-Undang tersebut sejak permohonan yang bersangkutan dinasionalisasi menjadi hapus karena hukum.

Selanjutnya ditegaskan dalam Sub d Surat Keputusan tersebut, hak-hak atas tanah yang diberikan kepada Perusahaan-Perusahaan Negara dan Bank-Bank Negara tunduk kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya serta harus didaftarkan menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10

Halaman 31 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Tahun 1961 (LN.Tahun 1961 No.28). dan hak-hak yang didaftarkan menurut ketentuan Sub d tersebut, maka tanah yang bersangkutan dianggap sebagai dikuasai dengan Hak Pakai oleh Perusahaan dan Bank Negara yang bersangkutan;

Bahwa Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945 dibentuk sebagai Perusahaan Kereta Api pertama milik Pemerintah pasca Kemerdekaan, dimana maka semua aset SS yang merupakan Kereta Api jaman Belanda yang diuraikan dalam *gronkaart* itu otomatis menjadi aset (DKARI), dan terhadap VS yang merupakan Perusahaan Kereta Api swasta perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau pemberian ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikaalaupun memang sebelum dilakukan *proses verbal* tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud mejadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*).

e. Dengan demikian semenjak ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut berlaku aset SS dan VS tersebut tanahnya berstatus sebagai tanah yang berada dalam penguasaan perusahaan kereta api dan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan, sehingga tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan kekayaan Negara;

f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dalam ketenyuan Pasal 1 menyebutkan : "Bahwa tanah-tanah yang dikuasai Pemerintah dengan hak penguasaan (hak *beheer*) sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan;

g. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dalam ketentuan Pasal 6 yang berbunyi : "Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan, tidak boleh disertipatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan;

h. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500-5569-D.III tanggal 06 Desember 1990 meminta kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi seluruh Indonesia untuk memprioritaskan permohonan hak atas tanah instansi pemerintah, baik pusat maupun daerah, termasuk BUMN/BUMD dan Bank pemerintah;

i. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota menolak untuk melakukan pendaftaran pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara atas dasar Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT ADALAH TEGAS DAN BERDASAR HUKUM BAHWA *GRONDKAART* MERUPAKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN TERGUGAT I .

7. Bahwa selain itu terdapat fakta bahwa pada tahun 1995 terdapat Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK.16/1994 tertanggal 24 Januari 1995, perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *GRONDKAART*, yang ditujukan kepada menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional yang pada pokoknya berisikan antara lain "Tanah –tanah yang diuraikan dalam *GRONDKAART* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai Aktiva Tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka"

Mendasarkan pada hal tersebut maka *GRONDKAART* adalah alas hak kepemilikan Tergugat I .

8. Bahwa disamping itu *GRONDKAART* sebagai alas hak kepemilikan dan atau bukti hak telah pula diuji dalam sidang pengadilan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung PT KAI (Persero) dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan *GRONDKAART* yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2505 K/Pdt/1989 dan Nomor : 12262 K/Pdt/2014 ;

Sejalan dengan Yurisprudensi tersebut terdapat pula putusan perkara Perdata Peninjauan kembali No.125 PK/Pdt/ 2014 yaitu kasus sengketa lahan antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Agra Citra Karisma yang mana PENGGUNAAN *GRONDKAART* SEBAGAI BUKTI

Halaman 33 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BARU (NOVUM) PADA KASUS TERSEBUT MENURUT HUKUM PEMBUKTIAN ADALAH SAMA SAJA MENGGUNAKAN BUKTI TERTULIS BERUPAAKTA OTENTIK.

Bahwa selain itu *GRONDKAART* sebagai alas hak kepemilikan Tergugat I telah pula diuji dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang telah yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG.

MENGENAI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON YANG DIJADIKAN DASAR KEPEMILIKAN PENGUGAT

9. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya poin 6 yang pada pokoknya menyatakan Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Atas Tanah dengan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ±5.731 M<sup>2</sup> TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH;
10. Bahwa kembali tergugat I sampaikan sebagaimana Eksepsi Tergugat I bahwa terhadap SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat telah diuji dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang telah yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT serta telah pula sebagai pelaksanaan putusan tergugat II TELAH MENERBITKAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-

Halaman 34 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH.SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP SEBAGAI TINDAK LANJUT DAN ATAU PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TERSEBUT ;

Hal tersebut telah pula diakui oleh Penggugat dalam gugatannya , sehingga berdasar hukum PENGAKUAN MERUPAKAN SUATU BUKTI YANG SEMPURNA sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara.

OLEH KARENANYA MAKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

11. Bahwa selanjutnya dalam dlil gugatan , Penggugat mendalilkan riwayat atas obyek sebagaimana poin 7 gugatan dan dalil pemilik yang sah dan beritikad baik serta dalil mengenai penguasaan atas obyek sengketa selama lebih dari 20 tahun, terhadap itu Tergugat I akan menjawab dan atau menanggapi sebagai berikut :

Mengenai asal konversi SHGB No.18

- a. Bahwa Penggugat menyatakan dalam dalil gugatannya asal mula SHGB No.18 adalah berasal dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus;

MOHON AKTA :

Agar Penggugat membuktikan dimuka persidangan Letter C 412 tercatat atas nama Nitisemito.

Menimbulkan pertanyaan bagi tergugat I apakah benar Letter C C 412 adalah tercatat atas nama Nitisemito ? apakah benar Letter C C 412 tersebut terletak pada Obyek Sengketa ? dan apakah benar Letter C C 412 merupakan konversi awal SHGB No.18 ? serta apakah benar Letter C C 412 adalah sama seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya poin 1?

- b. Bahwa adalah fakta asal konversi terbitnya SHGB No.18 atas nama penggugat berasal dari Letter C 442 Persil 138 D.IV tercatat atas

Halaman 35 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



nama Nitsemito, telah diuji dan dipertimbangkan oleh Pengadilan tata Usaha Negara dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dimana SHGB tersebut dinyatakan batal dan dicabut selanjutnya Tergugat I menanggapi dengan fakta-fakta sebagai berikut :

1) Bahwa Letter C 442 Persil 138 D.IV atas nama Nitisemito, JELAS terlihat bahwa Letter C 442 Persil 138 D.IV dan Persil lainnya terdapat pencoretan atau penghapusan, yang dapat dimaknai secara hukum pertanahan bahwa obyek-obyek tanah persil dimaksud telah dialihkan atau mutasi dan dicoret habis kepada Letter C 1318, sehingga Lketeer C 442 atas nama Nitisemito sudah tidak memiliki Obyek Persil, sehingga ahli waris Nitisemito secara hukum sudah tidak berhak memiliki obyek tanah waris atas nama orang tuanya yang tercatat pada Letter C 442 Persil 138 D.IV, terlebih sertifikat yang terbit atas Letter C 442 Persil 138 D.IV diantaranya Sertifikat No. 444 atas nama Soemadji bin Nitisemito dan pertelaan yaitu Sertifikat Hak Milik No.445 atas nama Soepingah, Sertifikat 446 atas nama Soemadji bin Notosemito, sertifikat Hak Milik No.447 atas nama Soemadji bin Notosemito dan sertifikat No.448 atas nama Dahlan Soetondo adalah TIDAK MEMILIKI HAK DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM;

2) Bahwa disamping itu juga jika dilihat berdasarkan proses pembuktian persidangan dalam Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) diperoleh fakta bahwa BATAS-BATAS TANAH didasarkan dari Sertifikat Milik no. 447 atas nama Soemadji bin Notosemito yang merupakan pertelaan dari Sertifikat No. 444 atas nama Soemadji bin Nitisemito yang didasarkan pada C 442 atas nama Nitisemito, MAKA TERLIHAT JELAS KETIDAK SESUAIAN BATAS-BATAS BUKTI SERTIFIKAT NO 447 DIMAKSUD DENGAN BUKTI Peta PHB Desa Jati Kulon Skala 1:1000, lembar nomor 4 Tahun 1967 sebagai berikut :

Berdasarkan Sertifikat No.447	Berdasarkan Peta PHB
Barat :Selokan	Barat : Selokan
Timur : Tanah DKA	Timur : Tanah MilikNo.448
Utara : Tanah Milik No.445	Utara : Djalan
Selatan : Tanah Milik No.448	Selatan : Tanah Orang Lain

Bahwa dari Bukti tersebut jelas dalil dan dari Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah tidak berdasarkan hukum yang jelas dan kuat, TERLEBIH BATAS-BATAS TERSEBUT JUGA SANGAT BERBEDA DENGAN BATAS YANG TERMUAT DALAM atas

Halaman 36 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



nama Penggugat, terlebih pertelaan dari SHGB dimaksud secara hukum sudah tidak ada atau dicoret sehingga secara hukum seharusnya tidak dapat diterbitkan sertifikat atas terakhir yaitu SHGB No.18 atas nama Penggugat atas obyek sengketa adalah SALAH LETAK/ERROR OBYEK.

3) Bahwa walaupun ada tertera ada Letter C 442 dan pertelaannya hingga terbit SHGB No.18 atas nama Penggugat, jelas menyalahi dan tidak sesuai aturan hukum sebagaimana bertentangan dengan Putusan yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) karena terhadap obyek sengketa ada tanah milik Tergugat I dan Tergugat I adalah pihak yang berhak untuk mendapatkan hak prioritas atas objek sengketa sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku;

4) Bahwa tanah Letter C 442 Persil 138 D.IV secara hukum tanah tulisan D.IV adalah menunjukkan status tanah darat kelas 4, yang mana tanah kelas 4 tersebut berada dibelakang atau tidak berada dipinggir atau dekat jalan utama, sehingga adalah fakta dasar Penggugat yang menyatakan objek sengketa adalah milik dari Penggugat adalah SALAH LETAK/ERROR OBYEK;

c. Bahwa Tergugat I jelaskan bahwa Fakta Yang Tidak Dapat bahwa mengenai asal konversi SHGB No.18 telah diuji dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021, Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT serta telah pula sebagai pelaksanaan putusan tergugat II TELAH MENERBITKAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN

Halaman 37 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR : 18/JATIKULON ATAS NAMA PT PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS +/- 5.371 M2 TERLETAK DIDESA JATIKULON , KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH.SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP SEBAGAI TINDAK LANJUT DAN ATAU PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TERSEBUT ;

- d. Bahwa kemudian jikalau benar (*quad-non*) atas objek sengketa merupakan asal konversi dari tanah milik adat yang ditandakan dengan adanya Kohir dan Persil sebagaimana dalil gugatan, namun harus jugs diperdalam lebih jauh mengenai *history legal* mengenai objek sengketa;

Bahwa adalah fakta sebagaimana telah dikemukakan pada bagian MENGENAI KEPEMILIKAN TERGUGAT I ATAS OBJEK SENGKETA dan MENGENAI GRONDKAART MERUPAKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN TERGUGAT I dalam jawaban Tergugat I tersebut, bahwa objek sengketa bukan merupakan tanah negara bebas melainkan tanah negara tidak bebas yaitu tanah negara yang demi hukum (*van Rechtswage*) otomatis menjadi kekayaan negara dan Tergugat I secara *beheer* (penguasaan) ditunjuk untuk menguasai dan atau memiliki objek sengketa berdasarkan *Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No.Ag 461* tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2 yang mana hal termaksud sesuai dengan ketentuan sebagai berikut

- 1) Surat Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan umum RI Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950;
- 2) Undang-Undang No.86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia;
- 3) Peraturan Pemerintah RI No.2 Tahun 1959 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan undang-undang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda;
- 4) Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda jo Peraturan Pemerintah RI No.41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda;

Halaman 38 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





- 5) Peraturan Pemerintah RI No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 6) Peraturan Pemerintah RI No.22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api;
- 7) Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Bebas Milik PerusahaanPerusahaan Belanda kepada PerusahaanPerusahaan Negara dan Bank –Bank Negara tanggal 28 Pebruari 1963;
- 8) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ;
- 9) Peraturan Pemerintah RI No.61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan jawatan (Perjan);
- 10) Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979;
- 11) Peraturan Pemerintah RI No.57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan jawatan (Perjan) Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka);
- 12) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D-III tanggal 06 Desember 1990;
- 13) Peraturan Pemerintah RI No.19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) yaitu PT Kereta Api Indonesia (Persero) ;
- 14) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ;
- 15) Peraturan Pemerintah RI Tahun 2006 tentang Pengelolaan barang Milik Negara /daerah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan kekayaan negara ;

Bahwa dengan mempedomani pada uraian dan ketentuan termaksud maka TIDAK BERDASAR dan menjadi ANOMALI HUKUM jika memang benar *Grondkaart* dapat dan atau telah terbit tanah milik adat yang kemudian terakhir terbit SHGB yang dijadikan dasar Penggugat, sehingga adalah JELAS DAN TEGAS bahwa penerbitan tanah milik adat yang kemudian terbit SHGB TELAH MENYALAH HUKUM YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS OBYEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal dimaksud juga sejalan serta telah diuji, dipertimbangkan dan diputus dalam suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021, Hal pengembalian Berkas Peninjauan Kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT, sebagaimana dalam pertimbangan hukum Hakim pada paragraf ke dua halaman 84 putusan yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, tergugat pada saat menerbitkan objek sengketa a quo tidak bertindak cermat, dengan mengumpulkan fakta-fakta keadaan yang terjadi pada saat diterbitkannya Hak Guna Bangunan Nomor 18 diatas nama Tergugat II Intervensi karena peralihan haknya tidak dapat dibenarkan menurut hukum dengan tidak dilakukannya penyelidikan riwayat terhadap bidang tanah pada waktu itu proses awal Dsertifikat hak Milik Nomor 444 tersebut dan merupakan syarat yang harus dilakukan oleh tergugat untuk dapat memproses lebih lanjut dan terlebih lagi Jalan Klereta Api sudah ada sejak jaman Belanda, yang merupakan bidang tanah fasilitas untuk kepentingan umum, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar terjadi tumpang tindih (overlapping) diatas bidang tanah Penggugat yang didasarkan pada Grondkaart seluas +/- 15.032,2 M2 dengan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 18/desa Jati Kulon obyek sengketa a quo, dan tergugat dengan bukti-bukti yang diajukan kepada Majelis Hakim telah membuktikan bahwa memang benar tercatat pernah ada di bagian Timur obyek sengketa berdasarkan dngasn jalan Kerata Api, meskipun saat ini sudah berganti nama menjadi Jalan Agil Kusumadiya";*

Bahwa oleh hal sedemikian itu ADALAH BERDASAR HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

MENGENAI DALIL PEMILIK YANG SAH DAN BERITIKAD BAIK SERTA DALIL MENGENAI PENGUASAAN ATAS OBYEK SENGKETA SELAMA LEBIH DARI 20 TAHUN

Halaman 40 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- e. Bahwa oleh karena tanah milik adat yang kemudian terakhir terbit SHGB yang dijadikan dasar Penggugat terbit diatas *Grondkaart* milik Tergugat I yang mana hal tersebut TELAH MENYALAHAI HUKUM YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH OBYEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMPOUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA.

Maka dalil Penggugat yang menyatakan pemilik yang sah dan beritikad baik serta dalil mengenai penguasaan atas obyek sengketa selama lebih dari 20 tahun HARUSLAH DITOLAK dan atau setidaknya DIKESAMPINGKAN, karena asal konversi SHGB yang dijadikan dasar oleh Penggugat telah menyalahi hukum sehingga berdasarkan hukum perolehan atas obyek sengketa dimulai dengan adanya cacat yuridis sehingga menjadi risiko hukum causanya menjadi tidak halal serta perolehannya pun mengandung cacat yuridis dan atau perolehannya merupakan perolehan yang tidak dibenarkan hukum;

Bahwa hal tersebut telah diuji, dipertimbangkan dan diputus dalam suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021, Hal pengembalian Berkas Peninjauan Kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT, sebagaimana dalam pertimbangan hukum Hakim pada paragraf ke dua halaman 83-84 putusan yang menyatakan :

*“Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan bukti Grondkaart (Peta Tanah) No.Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2 dari KM.45+400 sampai KM 49+100 Lintasan Rel Kereta Api Bercabang Jati, Lintasan Semarang-Joana (Bukti P-2,33,35 dan P-36) dan bersesuaian dengan Keterangan Saksi DR Harto Juwono yang menerangkan bahwa pada lintasan kereta api yang berada di desa Jati Kulon, dan hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi maka Majelis berpendapat bahwa memang tidak dapat begitu saja dihilangkan akan adanya eksistensi perkerata-apian pada jaman Belanda dan tidak serta merta pula diatas bidang tanah yang sudah dapat*

Halaman 41 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



*dibuktikan secara nyata berbatas dengan bidang tanah DKA(Djawatan Kereta Api) tidak perlu dilakukan penyelidikan riwayat tanah ketika terdapat permohonan konversi pendaftaran pertama hak atas tanah dari pemohon Hak Soemadji bin Nitisemito; meskipun dari Soemadji bin Nitisemito mempunyai alas haka Yasan C 442 Persil 138 D.IV, karena bukan rahasia umum Jalan di bagian Timur tersebut sebelum memproses Sertifikat Hak Milik Nomor : 444 (sertifikat induk) terlebih dahulu melakukan penyelidikan dengan cermat dan teliti dan melakukan koordinasi dengan Djawatan Kereta Api /PT Karet Api Indonesia (sekarang) terkait dengan adanya permohonan proses Hak Atas Tanah dari Soemadji bin Nitisemito dan seterusnya, sampai dengan terjadinya proses pelepasan hak atas tanah berupa hak milik antara Direktur Utama dengan Komisaris Utama PT PURA WIDYA GRAHA dan sebaliknya yang sejak awal sudah mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena tidak jelas asal pertama kali perolehan hak atas tanah seluas +/-13.150 M2 yang didapat oleh Soemadji bin Nitisemito meskipun tercatat Hak Yasan C 442 Persil 138 D.IV ;sehingga dengan beralihnya hak Atas Tanah dari PT PURA WIDYA GRAHA dengan mekanisme Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas tanggal 23-12-1991 Nomor: 455/132jt/Xii/1991 yang dibuat oleh PPAT ARLITA DEWI GUMULJO,SH (bukti T.10 = bukti T.II.Inv-4 = bukti P.1 dan Bukti T-11 = T.II.Int.9) menurut hemat majelis Hakim adalah juga membawa konsekuensi yuridis mengandung cacat yuridis pula “*

12.Bahwa dalil Penggugat poin 20 dalam gugatannya , merupakan dalil yang tidak mendasar dan dalil menyalahi hukum dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa dalil Penggugat mengenai memohon hak prioritas dalam permohonan hak merupakan dalil yang mengada-ada dan menyimpang dimana Penggugat mendalilkan dasar kepemilikannya kepada SHGB NO.18 dengan konversi atas tanah milik adat kemudian Penggugat mendalilkan pada penguasaan fisik secara terus menerus sehingga meminta hak prioritas dalam permohonan hak;

Bahwa dalil tersebut sangatlah kontradiktif dimana satu sisi mendalilkan kepemilikan diperoleh dari SHGB dengan asal konversi tanah milik adat namun disisi lain mendalilkan pada penguasaan fisik secara terus menerus sehingga meminta hak prioritas yang notabene penguasaan fisik secara terus menerus adalah berlaku bagi tanah negara bebas bukan pada tanah milik yang berasal dari SHGB dengan asal konversi tanah milik adat. Atas hal tersebut gugatan Penggugat didasarkan pada keragu-raguan atas kepemilikan obyek sengketa.

Halaman 42 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Bahwa adalah fakta bahwa terhadap obyek sengketa bukanlah merupakan tanah negara bebas melainkan tanah negara yang demi hukum (*van Rechtswage*) otomatis menjadi kekayaan negara dan Tergugat I secara *beheer* (penguasaan) ditunjuk untuk menguasai dan atau memiliki objek sengketa berdasarkan *Grondkaart van* KM 48 +400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang-Joana No.Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2 yang mana awal mulanya dari aset perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau memberikan ganti kerugian kepada pemilik dat atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau memang sebelum dilakukan *proses verbal* tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud menjadi beralih dat atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*) sehingga menjadi tanah milik perusahaan swasta (VS) yang kemudian setelah kemerdekaan aset VS diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang No.86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia jo Peraturan Pemerintah RI No.2 Tahun 1959 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan undang-undang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda jo Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda;

b.Bahwa oleh karenanya dapat diperoleh fakta bahwa :

1. Objek sengketa BUKANLAH MILIK Penggugat dimana dasar yang dijadikan kepemilikan telah dibatalkan dan dicabut oleh suatu putusan pengadilan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga tidak dapat dibenarkan secara hukum Penggugat diberikan hak prioritas untuk mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa;
2. Bahwa obyek sengketa adalah milik dan atau *beheer* Tergugat I sebagaimana *Grondkaart van* KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m2. Dan ketentuan yang telah diuraikan pada poin 10 huruf c Jawaban dan telah pul sesuai pemeriksaan setempat serta telah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula diuji dan dipertimbangkan dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana Putusannya telah berkekuatan hukum tetap ;

Sehingga jika Penggugat diberikan hak prioritas untuk mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa maka akan melanggar dan menyalahi hukum yang berlaku di Indonesia mengenai pendaftaran tanahserta melanggar Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 jo Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D-III tanggal 06 Desember 1990, oleh karenanya dalil tersebut berdasar hukum haruslah ditolak atau setidaknya –tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

13.Bahwa kemudian dalil gugatan Penggugat poin 15 merupakan dalil yang mengada ada dan tidak berdasar, karena mana mungkin suatu SHGB yang telah dinyatakan cacat juridis oleh suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)terlebih telah dibatalkan dan dicabut masih dapat dipandang secara hukum bahwa SHGB tersebut sesuai dengan data fisik maupun data juridis yang tertuang dalam proses penerbitan SHGB, oleh karenanya dalil tersebut berdasar hukum haruslah ditolak atau setidaknya –tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

## MENGENAI BATAS-BATAS OBYEK SENGKETA

14.Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat poin 1 menyatakan batas batas atas objek sengketa adalah sebagai berikut :

Barat : Saluran  
Timur : Jalan  
Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo  
Selatan : Jl. AKBP . Agil Kusumadya

15.Bahwa mengenai batas-batas atas objek sengketa yang didalilkanoleh Penggugat adalah berbeda dengan batas-batas hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana berita acara hasil pemeriksaan lapangan nomor 52/PMPP/XI/2019 tanggal 5 november 2019, yang mana batas-batas hasil pemeriksaan langannya sebagai berikut :

Barat : Selokan  
Timur : Jalan AKBP Agil Kusumadya  
Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo  
Selatan : Rumah Warga

Perbedaan tersebut jika disajikan dalam bentuk matrik adalah sebagai berikut :

**Penggugat**

**Tergugat II**

Halaman 44 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Saluran	Barat : Selokan
Timur : Jalan	Timur : Jalan AKBP Agil Kusumadya
Utara : Pabrik Es Tirta Mulyo	Utara : Pabrik Es Tirta Mulyo
Selatan : Jl. AKBP Agil Kusumadya	Selatan : Rumah Warga

16. Bahwa perbedaan batas-batas tidak sampai disitu, yang mana perbedaan terlihat pula pada proses pembuktian persidangan dalam perkara tata usaha negara yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) diperoleh fakta bahwa BATAS-BATAS TANAH didasarkan dari sertifikat milik No. 447 atas nama Soemadji Bin Nitisemito yang didasarkan pada C 442 atas nama Nitisemo, MAKA TERLIHAT JELAS KETIDAK SESUAIAN BATAS-BATAS BUKTI SERTIFIKAT NO 447 DIMAKSUD DENGAN BUKTI Peta PHB Desa Jati Kulon Skala 1 : 1000, lembar nomor 4 tahun 1967 sebagai berikut:

Berdasarkan Sertifikat No. 447	Berdasarkan Peta PHB
Barat : Selokan	Barat : Selokan
Timur : Tanah KDA	Timur : Tanah Milik No. 448
Utara : Tanah Milik No.445	Utara : Djalan
Selatan : Tanah Milik No. 448	Selatan : Tanah Orang Lain

Bahwa dari bukti tersebut jelas dalil dan dari penggugat yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah tidak berdasarkan hukum yang jelas dan kuat, TERLEBIH BATAS-BATAS TERSEBUT JUGA SANGAT BERBEDA DENGAN BATAS YANG TERMUAT DALAM SHGB atas nama Penggugat, terlebih pertelaan dari SHGB dimaksud secara hukum sudah tidak ada atau dicoret sehingga secara hukum seharusnya tidak dapat diterbitkan sertifikat atas terakhir yaitu SHGB No. 18 atas nama Penggugat; sehingga adalah beralasan hukum jika dasar penggugat atas objek sengketa adalah SALAH LETAK / ERROR OBJEK ;

17. Bahwa disamping itu, perbedaan mengenai batas-batas atas objek sengketa juga telah diuji, dipertimbangkan dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2108 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 januari 2021, Hal Pengembalian Berkas Peninjauan Kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN SMG

Halaman 45 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB  
TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT.

Bahwa Pengujian batas-batas tersebut diuji dari warkah dan SHGB No. 18  
milik Penggugat serta Grondkaart milik Tergugat I sebagaimana  
pertimbangan hukum Hakim halaman 82-84 putusan yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung dari warkah yang  
diajukan tergugat, di dalamnya tidak dapat ditemukan/diperoleh adanya  
kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 3 ayat 2 peraturan  
pemerintah no 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah sebelum sebidang  
tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a. Penyelidikan Riwayat bidang  
Tanah itu; b. penetapan batas-batasnya; sebagaimana disebutkan di dalam  
buku Tanah Hak Milik Nomor 447, Desa Djatikulon, Kecamatan Djati,  
Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah, Pendaftaran Pertama dikeluarkan  
tanggal 16-1-1971, Gambar Situasi Nomor 857 tanggal 6 mei 1971 atas nama  
Soemadji bin Nitisemito luas +/- 6.596 M<sup>2</sup>, Asal Persil Pemisahan dari M.  
444; yang mana didalam gambar – Situasi terdeskripsi :: Sebelah timur :  
DKA; (Bukti T-2); di dalam akta jual beli nomor : 1/X/1971/Djt. Tanggal 1  
Oktober 1971 Sebagai pembeli atas sebahagian dari Tanah Hak Milik  
Nomor : 447, Desa DjatiKulon, Kecamatan Djati, Kudus, Jawa Tengah  
diuraikan dalam surat ukur nomor : 857/1971 tanggal 6 mei 1971 luas tanah  
+/- 3.865 M<sup>2</sup> juga menyebutkan Timur : Djalannya Kereta Api; (Bukti T-5=  
T.II.Int.5); demikian pula didalam akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/Djt.  
Tanggal 2 oktober 1971 atas sebahagian dari tanah hak milik Nomor : 447,  
Desa DjatiKulon, Kecamatan Djati, Kudus, Jawa Tengah diuraikan dalam  
surat ukur Nomor : 857/1971 tanggal 6 mei 1971 luas tanah +/- 2.000 M<sup>2</sup>  
dengan batas Timur : Djalannya Kereta Api;; (Bukti T-6); dan ketika terjadi di  
dalam akta jual beli nomor : 5/IV/1980/Djt. Tanggal 1 oktober 1971 antara  
DAUD DARMAWAN KARUNIA sebagai Penjual dengan JACOBUS  
BUSONO sebagai pembeli atas sebahagian dari tanah hak milik nomor:  
457, Desa djati Kulon, Kecamatan Djati, Kudus Jawa Tengah diuraikan  
dalam gambar situasi nomor : 801/1978 tanggal 16 maret 1978 luas tanah  
+/- 2.000 M<sup>2</sup> dengan batas Utara : M. 456; Timur: Jalan Agil Kusumadiya;  
Selatan : M. 448; Barat : selokan maka di dalam Akta Jual Beli Tersebut  
adalah tidak tercantum lagi berbatas sebelah timur dengan Jalan Agil  
Kusumadya (Bukti T-5= T.II.Int.7);*

*Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan bukti Grondkaart  
(Peta Tanah) Nomor : Ag.461 tanggal 27 Juni 1935 Seluas +/- 15.034,2 M<sup>2</sup>  
dari KM.45+400 sampai KM 49+100 Lintasan Rel Kereta Api Bercabang*

Halaman 46 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jati, Lintasan Semarang-Joana (Bukti P-2, -33 dan P-36 dan (bersesuaian dengan keterangan saksi DR. Harto Juwono yang menerangkan bahwa pada lintasan rel kereta api yang berada di desa Djatikulon); dan dari hasil pemeriksaan setempat di lokasi maka majelis berpendapat bahwa memang tidak dapat begitu saja dihilangkan akan adanya eksistensi perkereta-apian pada jaman Belanda dan tidak serta merta pula diatas bidang tanah yang sudah dapat dibuktikan secara nyata berbatas dengan bidang tanah DKA (Djawatan Kereta Api) tidak perlu dilakukan penyelidikan riwayat tanah ketika terdapat permohonan konversi pendaftaran pertama hak atas tanah dari pemohon Hak Soemadji bin Nitisemito; Meskipun dari Soemadji bin Nitisemito mempunyai alas Hak Hak Yasan C 442 persil 138 D.IV; karena bukan rahasia umum jalan di bagian timur tersebut adalah perlintasan kereta api, seharusnya tergugat sebelum memproses sertifikat Hak milik Nomor : 444 (Sertifikat induk) terlebih dahulu melakukan penyelidikan dengan cermat dan teliti dan melakukan koordinasi dengan Djawatan Kereta Api/PT. Kereta Api Indonesia (sekarang) terkait dengan adanya permohonan proses hak Tanah dari Soemadji bin Nitisemito dan seterusnya, sampai terjadinya dengan proses pelepasan hak atas tanah berupa hak milik antra direktur utama dengan komisariss utama PT. PURA WIDYA GRAHA dan sebaliknya yang sejak awal sudah mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena tidak jelas asal pertama kali perolehan hak tanah seluas +/- 13.150 M2 yang di dapat oleh Soemadji bin Nitisemito meskipun tercatat hak yasan C 442 persil 138 D.IV; sehingga dengan beralihnya hak atas tanah dari PT. PURA WIDYA GRAHA dengan mekanisme Akta pemasukan dalam perseroan terbatas tanggal 23-12-1991 nomor : 445/132 jt/XII/1991 yang dibuat oleh PPAT ARLITA DEWI GUMULJO, SH. (bukti T.10 = bukti bukti T.II.Inv.4=bukti P-1 dan bukti T-11=T.II.Int.9) menurut hemat majelis hakim adalah juga membawa konsekuensi yuridis mengandung cacat yuridis pula.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut majelis hakim, tergugat pada saat menerbitkan objek a quo tidak bertindak cermat, dengan dengan mengumpulkan fakta-fakta, keadaan yang terjadi pada saat diterbitkannya Hak Guna Bangunan Nomor 18 diatas nama tergugat II intervensi karena peralihan haknya tidak dapat dibenarkan menurut hukum dengan tidak dilakukannya penyelidikan Riwayat terhadap bidang tanah pada waktu proses awal Sertifikat Hak Milik Nomor : 444 tersebut dan merupakan syarat yang harus dilakukan oleh tergugat untuk memproses lebih lanjut dan terlebih lagi jalan kereta api sudah ada sejak jaman belanda, yang

Halaman 47 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*merupakan bidang tanah fasilitas untuk kepentingan umum, maka majelis hakim menyimpulkan bahwa benar terjadi tumpang tindih (overlapping) diatas bidang tanah penggugat yang didasarkan pada Grondkaart seluas +/- 15.032,2 M2 dengan sertifikat HAK Guna Bangun Nomor 18/Desa Jatikulon objek sengketa a qou, dan tergugat dengan bukti-bukti yang diajukan kepada Majelis Hakim telah membuktikan bahwa memang benar tercatat pernah ada di bagian sebelah timur objek sengketa berdasarkan dengan jalan Kereta Api, meskipun saat ini sudah berganti nama menjadi jalan Agil Kusumadya;"*

18. Bahwa Berdasarkan Hukum dan sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa SHGB No.18 atas nama Penggugat dinyatakan batal dan dicabut berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah berkekuatan Hukum Tetap;
- b. Bahwa Objek secara batas-batas sebagaimana dalil Penggugat dan fakta-fakta hukum tersebut diatas adalah berlainan, dengan demikian pengakuan dan penguasaan fisik atas objek sengketa oleh Penggugat adalah SALAH LETAK dan ERROR OBJEK;
- c. Bahwa semula Objek sengketa termasuk kedalam asset perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf/VS*) yaitu semarang – joana stoomtram – Maatschaapi, N.V sebagaimana diuraikan dalam Grondkaart van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang – Joana No. ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2 dan penerbitan grondkaart tersebut berdasarkan A. Meetbrief No. 162 dd. 2 juni 1909 yang membatalkan (*Vervallen*) R.v.O Verp No. 20 dan B. Meetbrief No. 118 dd. 20 april 1912 yang membatalkan (*Vervallen*) R.v.O Verp No. 21;

Bahwa Terhadap VS yang merupakan perusahaan Kereta api swasta jaman perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan asset terlebih dahulu dilakukan pembabasan lahan dan atau memberikan ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *Meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*.

Bahwa oleh karena proses perolehan asset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud menjadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*) yang kemudian setelah kemerdekaan asset VS di ambil alih oleh

Halaman 48 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Republik Indonesia dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang No. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia Jo Peraturan Pemerintah RI No. 2 tahun 1959 tentang pokok-pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No. 40 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda.

Bahwa Merujuk kepada hal-hal yang diuraikan tersebut maka adalah jelas dan tegas bahwa OBJEK SENGKETA DALAH SALAH LETAK (*ERROR OBJECT*) SERTA MEMBUKTIKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH KABUR (*ABSCUUR LIBEL*)

Bahwa oleh karenanya maka BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

MENGENAI KEDUDUKAN PUTUSAN PENGDAILAN TATA USAHA NEGARA YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*)

19. Bahwa adalah benar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai administrative keputusan Tata usaha negara yang pada akhirnya dalam amar putusannya membatalkan dan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No. 18;
20. Bahwa Perlu diingat dan diperalam lebih jauh bahwa dalam proses persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara telah pula menguji dan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan termasuk dasar kepemilikan baik penggugat maupun tergugat I dan memeriksa pula Tergugat II selaku penerbit Keputusan Tata Usaha Negara yang pada akhirnya setelah proses tersebut dilalui secara konprehensif sampai pada menyatakan dalam amar putusannya membatalkan dan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa HGB No.18;
21. Bahwa dengan telah diuji dan diperiksa seluruh bukti-bukti termasuk dasar kepemilikan baik Penggugat maupun Tergugat I dan memeriksa pula Tergugat II selaku penerbit keputusan Tata Usaha Negara secara utuh menyeluruh, maka dapat dijadikan acuan dan atayu rujukan oleh majelis hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara *in-casu* DEMI TERCAPAINYA Keadilan dan Kepastian Hukum serta guna Menghindari Kerugian Keuangan Negara Karena Negara telah membrikan ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda terhadap terhadap PBJEK SENGKETA dimana telah terdapat

Halaman 49 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



FAKTA HUKUM BAHWA TELAH ADA PEMBATALAN DAN PENCABUTAN TERHADAP SHGB No. 18 YANG DIJADIKAN DASAR OLEH PENGGUGAT YANG MANA TERDAPAT CACAT JURIDIS DALAM PENERBITAANYA SERTA PENERBITAN TANAH MILIK ADAT YANG KEMUDIAN TERAKHIR TERBIT SHGB TELAH MENYALAHAI HUKUM YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBJEK SENGKETA.

MENGENAI TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, TUNTUTAN PROVISI DAN GANTI KERUGIAN.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat poin 13-19 yang pada prinsipnya putusan PTUN dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk mengklaim selaku pemilik yang sah atas kepemilikan objek sengketa dengan mengirimkan surat No. KA.302./X/1/KA-2020 tertanggal 2 oktober 2020 perihal penyelesaian permasalahan asset di kudu kepada penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I yang seperti itu dinyatakan oleh penggugat sebagai perbuatan melawan hukum;

Atas hal tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar bagi tergugat I, apakah perbuatan mengirimkan surat No. . KA.302./X/1/KA-2020 dengan mendasarkan pada putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dimana dalam putusan dimaksud SHGB No. 18 milik Penggugat dinyatakan batal dan di cabut merupakan suatu perbuatan yang dilarang atau menyalahi hukum ? bahwa apakah pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara dalam rangka pro justitia merupakan suatu perbuatan melawan hukum ? apakah terdapat kerugian yang nyata terhadap dikirimnya surat No. . KA.302./X/1/KA-2020 ?

23. Bahwa selain itu dengan mendasarkan pada uraian-uraian jawaban tergugat I diatas diperoleh fakta sebagai berikut :

- a. Bahwa SHGB No. 18 atas nama pemegang hak Tergugat I TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT OLEH SUATU PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*);
- b. Bahwa terhadap suatu putusan pengadilan dimaksud telah ditindak lanjuti oleh TERGUGAT II dengan SURAT KEPUTUSAN MENTRI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL NO. 7/Pbt/KEMATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 18/JATIKULON ATAS NAMA



PT, PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- 5.371 M<sup>2</sup>, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, TERLETAK DIDESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP SEBAGAI TINDAK LANJUT DAN ATAU PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TERSEBUT;

- c. Bahwa tanah milik adat yang kemudia terakhir terbit SHGB yang dijadikan dasar Penggugat terbit diatas *Grondkaart* milik Tergugat I yang mana hal tersebut TELAH MENYALAH HUKUM YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBJEK SENGKETA;
- d. Bahwa objek sengketa adalah MILIK TERGUGAT I *Grondkaart van* KM 48+400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang – Joana No. Ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.302,2 M<sup>2</sup> dan ketentuan yang telah diuraikan pada poin 10 huruf C jawaban dan tergugat II hanya secara hukum hanya dapat menerbitkan sertifikat untuk dan atas nama Tergugat I sebagaimana ketentuan yang berlaku di Indonesia mengenai pendaftaran tanah serta melanggar keputusan Presiden RI nomor 32 tahun 1979 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Surat Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 500-5596-D.III tanggal 06 Desember 1990

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas adalah jelas dan berdasar hukum TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGATI, SEHINGGA SECARA HUKUM TIDAK PANTAS DAN PATUT TERGUGAT I MEMBAYAR KERUGIAN BAGI PENGGUGAT, TERLEBIH PENGGUGAT HANYA MEMOHON GANTI KERUGIAN ATAS BIAYA PEMBANGUNAN DAN SERTA PENGADAAN ALAT-ALAT PRODUKSI, TANPA MENYATAKAN KERUGIAN BERUPA TANAH, ARTINYA SECARA HUKUM PENGGUGAT MENGAKUI BAHWA OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK DARI PENGGUGAT MELAINKAN MILIK TERGUGAT I; BERDASARKAN HAL DIMAKSUD OLEH KARENANYA BERDASAR HUKUM PULA MAJELIS HAKIM YANG MULIA HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKEVERKLAARD*);

Halaman 51 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



24. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka dalil gugatan mengenai tuntutan provinsi dan ganti kerugian adalah dalil yang tidak berdasar merupakan suatu tuntutan yang berlebihan. Maka berdasarkan hukum dalil tersebut teruskan DITOLAK ATAU SETIDAK TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKEVERKLAARD)

## MENGENAI PENYELAMATAN ASET MERUPAKAN PERINTAH KEMENTERIAN BUMN DAN ASET DALAM PENGAWASAN KOMISI PEMBERANTASAN KORUPSI (KPK)

25. Bahwa tidak berlebihan Tergugat I Menginformasikan bahwa mengenai penyelamatan aset dan seluruh aset Tergugat I adalah dalam pengawasan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) sebagaimana hal hal berikut :

a. Surat Edaran Mentri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) No. SE – 09/MBU/2008 tertanggal 23 mei 2008.

Bahwa dalam surat dimaksud pada pokoknya Menteri BUMN memerintahkan untuk antara lain :

- 1) Melakukan pengamanan terhadap aset yang dimiliki dan dikuasai perusahaan dari segala bentuk gangguan upaya-upaya pihak lain untuk menguasai atau mengalihkan aset perusahaan kepada pihak lain melalui cara-cara yang tidak sah;
- 2) Melakukan langkah-langkah untuk mengamankan dan menguasai Kembali aset-aset perusahaan yang dikuasai pihak lain secara tidak sah, dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah, kepolisian, dan kejasakkan apabila diperlukan.

b. Surat Komisi Pemberantas Korupsi (KPK) Republik Indonesia No. R-1927.H/01. 12/03/2009 tertanggal 17 maret 2009, Hal. Tindak lanjut Penertiban Barang Milik Negara.

c. Surat Komisi Pemberantasan korupsi (KPK) Republik Indonesia No. R-4002/10. 12/09/2014 tertanggal 16 september 2014. Hal. Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara (BMN) di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia;

Bahwa kedua surat dimaksud pada pokoknya :

- 1) Bahwa Komisi Pemberantas korupsi (KPK) Republik Indonesia memerintahkan antara lain:
  - a) Mendorong upaya pengamanan dan pensertifikatan semua aset yang tidak bergerak yang dimiliki BUMN;
  - b) Mendorong Upayapenarikan semua aset BUMN yang dikuasi oleh pihak yang tidak berhak.



- 2) Bahwa seluruh asset-aset milik Tergugat I adalah dalam pengawasan dan atensi dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Republik Indonesia.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa dengan diajukannya gugatan rekonpensi, mohon kiranya kepada yang mulia majelis hakim agar tergugat I dalam konpensi menjadi penggugat dalam rekonpensi (penggugat DR) dan penggugat dalam konpensi menjadi tergugat dalam rekonpensi (Tergugat DR)
2. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam jawaban dalam konpensi mohon untuk menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan integral dalam gugatan dalam rekonpensi ini;
3. Bahwa perlu kami objek sengketa adalah milik dari penggugat dalam rekonpensi ini (Penggugat DR) berdasarkan alas hak kepemilikan Gondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + *Zijspoor Djati Lijn* semarang – joana No. Ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2;
4. Bahwa objek sengketa termasuk kedalam asset perusahaan kereta api swasta (*verenigde spoorwegbedriff/VS*) yaitu semarang – joana stoomtram – *maatschappij*, N.V sebagaimana diuraikan dalam Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + *Zijspoor Djati Lijn* semarang – joana No. Ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2 dan penertiban grondlaart tersebut berdasarkan A. *Meetbrief* No. 162 dd. 2 Juni 1909 yang membatalkan (*varvallen*) R.o.V verp No. 20 dan B. *Meetbrief* No. 118 dd. 20 April 1912 yang membatalkan (*Vervallen*) R.v.O Verp No. 21;
5. Bahwa setelah proklamasi kemerdekaan berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia maka semua kekayaan pemerintah Hindia Belanda demi hukum (*Van Rechtswage*) otomatis menjadi kekayaan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan membentuk Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 september 1945 maka semua asset SS yang diuraikan dalam *Groondkart* itu otomatis menjadi asset DKRAI
6. Bahwa kemudian pada jaman Hindia Belanda jika perusahaan kereta api swasta ingin berinvestasi dan atau menjalankan usahanya di Hindia Belanda maka perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan asset terlebih dahulu dilakukan pembabasan lahan dan atau memberikan ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *Meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*. Bahwa

Halaman 53 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





oleh karena proses perolehan asset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau pun memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud menjadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*) yang kemudian setelah kemerdekaan asset VS di ambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang No. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia Jo Peraturan Pemerintah RI No. 2 tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No. 40 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda.

7. Bahwa *Grondkaart* menurut Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Djoko Marihandono, adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukkan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. *Grondkaart* sendiri merupakan peninggalan Pemerintah Hindia Belanda berupa produk obyek hukum masa lalu yang bersifat tetap dan final. (*Ana Silviana, Grondkaart; Problematika Hukum Dan Penyelesaiannya, Analisis Kasus Antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Bura Barutama Kudus Jawa Tengah, Jurnal Law, Development & Justice Review, Volume 3, Number 1, Terbitan Mei 2020*);

Bahwa *Grondkaart* berisikan gambar penampang lahan yang diatasnya terdapat batas-batas dari lahan tersebut. Dalam setiap *Grondkaart* itu terdapat pengesahan yang dilakukan oleh pejabat terkait dan (Badan Pertanahan Nasional); sehingga *Grondkaart* adalah Gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah. Fungsi *Meetbrief Grondkaart* adalah merupakan hasil final yang tidak perlu ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah. Bahwa disamping itu kepemilikan Penggugat Rekonpensi (Penggugat DR) berdasarkan *Grondkaart* telah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Surat Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan umum RI Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950;
- b. Undang-Undang No.86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia;

Halaman 54 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Peraturan Pemerintah RI No.2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan undang-undang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda;
  - d. Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda jo Peraturan Pemerintah RI No.41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda;
  - e. Peraturan Pemerintah RI No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;
  - f. Peraturan Pemerintah RI No.22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api;
  - g. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Bebas Milik PerusahaanPerusahaan Belanda kepada PerusahaanPerusahaan Negara dan Bank –Bank Negara tanggal 28 Pebruari 1963;
  - h. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ;
  - i. Peraturan Pemerintah RI No.61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan jawatan (Perjan);
  - j. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979;
  - k. Peraturan Pemerintah RI No.57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan jawatan (Perjan) Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka);
  - l. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D-III tanggal 06 Desember 1990;
  - m. Peraturan Pemerintah RI No.19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) yaitu PT Kereta Api Indonesia (Persero) ;
  - n. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ;
  - o. Peraturan Pemerintah RI Tahun 2006 tentang Pengelolaan barang Milik Negara /daerah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan kekayaan negara ;
8. Bahwa selanjutnya terdapat fakta bahwa pada tahunb 1995 terdapat Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK.16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 , perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam GRONDKAART , yang

Halaman 55 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional yang pada pokoknya berisikan antara lain “Tanah –tanah yang diuraikan dalam GRONDKAART pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai Aktiva Tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka” Mendasarkan pada hal tersebut maka GRONDKAART adalah alas hak kepemilikan Tergugat I .

9. Bahwa mengenai GRONDKAART sebagai alas hak kepemilikan dan atau bukti hak telah pula diuji dalam sidang pengadilan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung PT KAI (Persero) dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan GRONDKAART yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2505 K/Pdt/1989 dan Nomor : 12262 K/Pdt/2014 ;

Sejalan dengan Yurisprudensi tersebut terdapat pula putusan perkara Perdata Peninjauan Kembali No.125 PK/Pdt/ 2014 yaitu kasus sengketa lahan antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Agra Citra Karisma yang mana PENGGUNAAN GRONDKAART SEBAGAI BUKTI BARU (NOVUM) PADA KASUS TERSEBUT MENURUT HUKUM PEMBUKTIAN ADALAH SAMA SAJA MENGGUNAKAN BUKTI TERTULIS BERUPA AKTA OTENTIK.

Bahwa dengan mempedomani pada uraian dan ketentuan termaksud adalah berdasar hukum Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konpensi (Tergugat DK) adalah sebagai pemilik atas obyek sengketa;

10. Bahwa terhadap objek sengketa telah diakui oleh Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DR/Penggugat Dalam Konpensi(Penggugat DK) yang didasarkan pada tanah milik adat yang kemudian terakhir terbit SHGB yang dijadikan dasar bagi Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi (Penggugat DK) .Bahwa penerbitan SHGB dimaksud adalah tidak berdasarkan hukum bahkan telah menyalahi hukum YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS OBYEK SENGKETA MILIK Penggugat Dalam Rekonpensi (Penggugat DR)/ TERGUGAT I Dalam Konpensi (Tergugat DK) SEHINGGA Tergugat dalam rekonpensi (Tergugat DR)/PENGGUGAT Dalam Konpensi (Penggugat DK) TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA ;
11. Bahwa Tergugat dalam rekonpensi (Tergugat DR) mengakui sebagai pemilik yang sah dan beritikad baik atas objek sengketa , dengan telah mebguasai

Halaman 56 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama lebih dari 20 tahun adalah merupakan hal yang tidak benar , karena asal konversi SHGB yang dijadikan dasar oleh Penggugat telah menyalahi hukum sehingga berdasarkan hukum perolehan atas obyek sengketa dimulai dengan adanya cacat yuridis sehingga menjadi risiko hukum causanya menjadi tidak halal serta perolehannya pun mengandung cacat yuridis dan atau perolehannya merupakan perolehan yang tidak dibenarkan secara hukum Terlebih terhadap SHGB dimaksud telah diuji dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang telah yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG.yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT ;

12. Bahwa dengan adanya putusan pembatalan dan Pencabutan SHGB No.18 atas nama tergugat dalam Rekonpensi (Tergugat DR) ,maka Penggugat Dalam Rekonpensi (Penggugat DR) memiliki dan berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat, karena obyek sengketa bukan merupakan Tanah Negara Bebas dan bukan pula Tanah milik adat , melainkan tanah negara yang demi hukum (*van Rechtswage*) otomatis menjadi kekayaan negara dan Penggugat Dalam Rekonpensi secara *beheer* (penguasaan) ditunjuk untuk menguasai dan atau memiliki objek sengketa berdasarkan *Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No.Ag 461* tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15..032,2 M2
13. Bahwa berdasarkan alas hak kepemilikan dari Penggugat dalam rekonpensi (Penggugat DR) dan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang membatalkan dan mencabut SHGB No.18 yang mana PEMBATALAN SERTA PENCABUTANNYA TELAH DILAKSANAKAN BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN MENTRI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL NO. 7/Pbt/KEMATR/BPN/X/2020 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 18/JATIKULON ATAS NAMA PT, PURA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS +/- 5.371 M2, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, TERLETAK DIDESA JATIKULON ,

Halaman 57 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH  
SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH  
BERKEKUATAN HUKUM TETAP, Amaka secara hukum Tergugat Dalam  
Rekonpensi (Tergugat DR) harus mengosongkan obyek sengketa secara  
sukarela;

14. Bahwa adapun jika Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DK) tidak mengosongkan objek sengketa, melainkan masih mendiami dan menguasai serta memanfaatkan objek sengketa yang merupakan milik Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR) untuk kepentingan usaha, maka perbuatan dimaksud yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DK) adalah merupakan suatu perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hak orang lain atau merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat bagi Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR);
15. Bahwa adapun kerugian yang nyata bagi Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR) atas objek sengketa jika dilihat dari waktu saat diterbitkannya SHGB No.18 pada tanggal 14 Oktober 1990 oleh Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DK), maka kurang lebih sudah 30 (tiga puluh) tahun, Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DK) telah menikmati dan mendapatkan hasil usaha dari penguasaan objek sengketa. Yang seharusnya objek sengketa tersebut dapat dimanfaatkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR) karena merupakan Kekayaan Negara dan dapat menimbulkan keuntungan bagi Negara,

Adapun jika diperhitungkan kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR) atas objek adalah sebagai berikut :

a. Kerugian materiil :

- Bahwa kerugian materiil ini dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek dengan harga saat ini, dengan perhitungan sebesar Rp.916.000,- (*Sembilan ratus enam belas ribu rupiah*) X luas SHGB No.18 +/- 5.731 M<sup>2</sup>, dengan nilai sebesar Rp.5.249.596.000,- (*lima milyar dua ratus empat puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah*) ;
- Ditambahkan dengan estimasi perhitungan nilai persewaan dan atau komersil atas objek sengketa sejak 01 Januari 1991 sampai 30 April 2021 (30 tahun 4 bulan) yaitu sebesar Rp.5.380.816.011,- (*lima milyar tiratus delapan puluh juta delapan ratus enam belas ribu sebelas rupiah*) Sehingga total kerugian materiil Penggugat dalam Rekonpensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat DR) sebesar Rp. 10.630.412.011,- (*sepuluh milyar enam ratus tiga puluh juta empat ratus dua belas ribu sebelas rupiah*)

## b. Kerugian Immateriil

Bahwa atas penguasaan fisik objek sengketa secara melawan hukum oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) sehingga Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) kehilangan kepercayaan dari Kementrian Badan Usaha Milik Negara atas pengelolaan dan atau pendayagunaan aset yang tidak optimal atas hal tersebut tidak berlebihan dan memenuhi rasa keadilan dan kemanfaatan, maka Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DK) untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) sebesar Rp.500.000.000.000,- (*lima ratus miliar rupiah*)

Kerugian materiil dan immateriil dimaksud harus dibayarkan oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) secara sekaligus dan seketika setelah putusan perkara ini dijatuhkan;

16. Bahwa untuk menghindari adanya kerugian berlebih bagi Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) atas objek sengketa yang bisa saja dialihkan oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) baik saat perkara berproses dengan cara apapun yang patut diduga dapat dilakukan oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DK) maka adalah pantas menurut hukum agar terhadap objek sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga ;
17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak menjadi sis-sia (*ilusoir*) serta menjamin terlaksananya putusan, maka adalah tidak berlebihan jika Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) memohon pula kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) setiap hari keterlambatan Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) melaksanakan putusan;
18. Bahwa adalah pantas secara hukum mengingat objek sengketa adalah kepemilikan dari Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) dan terhadap objek sengketa hanya dapat diterbitkan atas nama Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) terlebih SHGB atas nama Tergugat

Halaman 59 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi (Tergugat DK) telah dinyatakan batal dan dicabut oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan telah ada pelaksanaan putusan dimaksud sehingga adalah pantas secara hukum agar Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dan upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, TERGUGAT I dalam KONPENSI (TERGUGAT I DK)/ PENGGUGAT DALAM REKONPENSI (PENGGUGAT DK) mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Biaya perkara sesuai hukum;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah adalah milik PENGGUGAT DALAM REKONPENSI (PENGGUGAT DK)/ TERGUGAT I dalam KONPENSI (TERGUGAT I DK) berdasarkan *Grondkaart van* KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m<sup>2</sup>.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DR)/Penggugat dalam konpensi (Penggugat DK) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DR)/Penggugat dalam konpensi (Penggugat DK) untuk mengosongkan objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat DR)/Penggugat dalam konpensi (Penggugat DK) membayar kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Penggugat DR)/TERGUGAT I dalam KONPENSI (TERGUGAT I DK) sebagai berikut :

Halaman 60 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Kerugian materiil :

- Bahwa kerugian materiil ini dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek dengan harga saat ini , dengan perhitungan sebesar Rp.916.000,- (*Sembilan ratus enam belas ribu rupiah*) X luas SHGB No.18 +/- 5.731 M2 , dengan nilai sebesar Rp.5.249.596.000,- (*lima milyar dua ratus empat puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah*) ;
- Ditambahkan dengan estimasi perhitungan nilai persewaan dan atau komersil atas objek sengketa sejak 01 Januari 1991 sampai 30 April 2021 (30 tahun 4 bulan) yaitu sebesar Rp.5.380.816.011,- (*lima milyar tiratus delapan puluh juta delapan ratus enam belas ribu sebelas rupiah*) Sehingga total kerugian materiil Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) sebesar Rp. 10.630.412.011,- (*sepuluh milyar enam ratus tiga puluh juta empat ratus dua belas ribu sebelas rupiah*)

## Kerugian Immateriil

Bahwa atas penguasaan fisik objek sengketa secara melawan hukum oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) sehingga Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) kehilangan kepercayaan dari Kemetrian Badan Usaha Milik Negara atas pengelolaan dan atau pendayagunaan aset yang tidak optimal atas hal tersebut tidak berlebihan dan memenuhi rasa keadilan dan kemanfaatan , maka Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DK) untuk membayar kerugian matriil kepada Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR) sebesar Rp.500.000.000.000,- (*lima ratus miliar rupiah*)

Bahwa Kerugian materiil dan immateriil dimaksud harus dibayarkan oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) secara sekaligus dan seketika setelah putusan perkara ini dijatuhkan;

**6.** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon ,Kecamatan Jati, kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah adalah milik Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konpensasi (Tergugat I DK) berdasarkan *Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn* Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m2.



7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR)/ Penggugat dalam konpensi (Penggugat DK) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonsensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konpensi (Tergugat I DK) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DR) melaksanakan putusan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan ,banding maupun kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit voerbar bij vooraad*);

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

Membaca, Jawaban **Terbanding II /semula Tergugat II** tanggal 29 Maret 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (*Obscuur libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan PENGGUGAT (baik posita maupun petitumnya) yang membuktikan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana Pasal 1365 KUHPPerdata yaitu :  
*"Tiap perbuatan yang hukum dan membawa kerugian kepada orang lain , mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut " ;*
- b. Bahwa di dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum , PENGGUGAT harus menguraikan antara lain Perbuatan Melawan Hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang diderita.Akan tetapi posita gugatan PENGGUGAT dalam gugatan a quo tidak menguraikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT II sehingga dapat dihubungkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat;
- c Dengan demikian karena gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum , bahwa gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban TERGUGAT II dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2020, adalah lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 tahun 2020, TERGUGAT II mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
4. Bahwa sertifikat obyek sengketa (*Hak Guna Bangunan No.018/Jati Kulon*) dulu pernah diterbitkan TERGUGAT II tahun 1991 tercatat atas nama PT PURA BARUTAMA berkedudukan di Kudus (PENGUGAT) seluas 5.731 M2 yang akan berakhir haknya pada tanggal 05-09-2021, terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus. Sertifikat obyek sengketa tanggal 01-10-2020 telah dibatalkan dan dicabut berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO.7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 tanggal 01-10-2020;
5. Bahwa PT KAI (PERSERO) (TERGUGAT II) mendalilkan menguasai bidang pada lokasi tanah yang sama, dimana terletak, terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus berdasarkan *Grondkaart (Peta Tanah)* yang telah terbit Sertifikat HGB No. 018/Jati Kulon tercatat atas nama PT PURA BARUTAMA berkedudukan di Kudus (PENGUGAT) seluas 5.731 M2. Atas permasalahan tersebut PT KAI (PERSERO) mengajukan gugatan ke PTUN Semarang yang terdaftar dengan register Perkara No.034/G/2016/PTUN .Smg dengan para pihak:

PT KAI (PERSERO) sebagai PENGUGAT  
MELAWAN

Halaman 63 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS sebagai  
TERGUGAT

PT PURA BARUTAMA sebagai TERGUGAT II INTERVENSI

Yang telah diputus pada tanggal 16-11-2016 dengan amar putusan  
sebagai berikut :

MENGADILI

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat ( Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, kecamatan jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang di terbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambara Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.289.500,- (tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu ratus rupiah);
6. Atas putusan tersebut , TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan No.52/B/2017/PT TUN.SBY , yang telah diputus tanggal 04-05-2017, dengan amar putusan antara lain :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/ Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi.

Halaman 64 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.SMG. tanggal 16 November 2016 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Pembanding/ Tergugat tentang gugatan Penggugat melewati tenggang waktu ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000.0 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

7. Terhadap Putusan tersebut, PT KAI (PERSERO) mengajukan Kasasi dengan register perkara No.457 K/TUN/2017, telah diputus tanggal 19-10-2017 dengan amar putusan antara lain :

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Tanggal 4 Mei 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.SMG tanggal 16 November 2016;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bnagunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;
2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 18/Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1991, Gambara Situasi Nomor 3916/1990 tanggal 14-10-1990 seluas  $\pm 5731 \text{ M}^2$  atas nama PT. PURA BARUTAMA ;

Halaman 65 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) ;
8. Bahwa terhadap putusan tersebut , PT PURA BARUTAMA mengajukan upaya hukum Peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI dngan register perkara No.121 PK/TUN/2018, telah diputus tanggal 31-07-2018, dengan amar putusan antara lain :

## MENGADILI

1. Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Permohon Peninjauan Kembali PT. PURA BARUTAMA;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada Peninjauan Kembali sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
9. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.SMG. Tanggal 05-03-2018, No.034/G/2016/PTUN.SMG. Tanggal 09-11-2016 jo NOMOR 52/B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 4 Mei 2017 jo NOMOR 457 K/TUN/2017 tanggal 19 Oktober 2017 jo NOMOR 121 PK/TUN/2018 tanggal 18 Juli 2018 telah dinyatakan putusan pengadilan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) .Pada tanggal 01-10-2020 telah terbit Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat HGB No. 18 /Jati Kulon atas nama PT. PURA BARUTAMA dengan Nomor 7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 tanggal 01-10-2020 dari Materi Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional;
10. Bahwa terhadap putusan Peninjauan Kembali PT. PURA BARUTAMA mengajukan upaya Peninjauan Kembali ke II ke Mahkamah Agung RI, sesuai surat Nomor .W3.TUN2/1044/HK.06/XI/2020 tanggal 11-11-2020. Berdasarkan surat dari Mahkamah Agung RI Nomor MA/PANMUD/TUN/II/2021 tanggal 07-01-2021 menerangkan permohonan Peninjauan Kembali ke II tidak dapat diteruskan karena tidak ada putusan berkekuatan hukum tetap (BHT) yang bertentangan;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 56 Peraturan Manteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 TERGUGAT II membatalkan Sertifikat Obyek Sengketa sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Halaman 66 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, TERGUGAT II mohon Majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

**Membaca, Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021**

/PN. Kds Tanggal 23 September 2021, yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

A. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

B. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan sebagian Gugatan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menghukum Tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses Permohonan Hak untuk mendaftarkan hak (proses sertifikasi) yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa;

C. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, yang sesuai peruntukna dan fungsinya, yang terletak didesa Jatikulon, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagi berikut:
  - Barat : Saluran
  - Timur : Jalan
  - Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo
  - Selatan : Jalan.AKBP.Agil Kusumadya
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat menyerahkan (*inbreg*) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT. PURA BARUTAMA (PENGGUGAT) Berdasarkan akta pemasukan dalam perseroan terbatas nomor : 455/132 JT/XII/1991 tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, SH., NOTARIS DAN PPAT DI KABUPATEN KUDUS ;

Halaman 67 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum dan memerintahkan tergugat II untuk menerima proses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh penggugat berdasarkan putusan ini yang selanjutnya menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai Pemegang Hak diatas objek sengketa kepada penggugat;
6. Menghukum Tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses Permohonan Hak untuk mendaftarkan Hak (Proses sertifikasi) yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak GugatanPenggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara inim sejumlah Rp.1.380.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah) ;

## Membaca pula berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang diajukan oleh Kuasa Pembanding Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds . tanggal 12 Oktober 2021 ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding I , Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding II , Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Kds;
4. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding I, Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
5. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding II, Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
6. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Kepada Pembanding, Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
7. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Pembanding, Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
8. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Terbanding I Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;
9. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Terbanding II Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds.;
10. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding tertanggal 27 Oktober 2021;

Halaman 68 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





11. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I tertanggal 1 Nopember 2021 ;

Yang kesemuanya dilakukan dengan melalui *website e-cort* ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021 yang diajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding telah dijatuhkan pada tanggal 23 September 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat II serta tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I , dan atas putusan tersebut pihak Tergugat I dengan melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Oktober 2021 sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang diajukan oleh Kuasa Pembanding Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds;

Menimbang, bahwa dikarenakan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I adalah diajukan dalam tenggang waktu sebelum 14 hari sesuai dengan tatacara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura , oleh karena itu permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Tergugat I dalam mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding didasarkan pada alasan-alasan sebagaimana dalam **Memori Banding** tertanggal 27 Oktober 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

JUDEX FACTIE KELIRU MEMPERTIMBANGKAN EKSEPSI PEMBANDING /SEMULA TERGUGAT I .KARENA :

1. TERBANDING I TIDAK MEMILIKI KUALITAS (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)

- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I menguraikan eksepsi dalam Jawaban dengan menerangkan bahwa Terbanding I tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa. Namun, Judex Factie Tingkat Pertama dalam Putusan No.11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 86 angka 1 paragraf 3 menolak eksepsi Pembanding/semula Tergugat I dengan memberikan pertimbangan sebagai berikut:



*"Terhadap kedua pendapat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat menyebut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3916/1990, hanya untuk merujuk tempat/obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga dengan dicabutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3916/1990, tidak berarti Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak dalam perkara sengketa kepemilikan dalam perkara ini, Karena suatu kenyataan bahwa sengketa kepemilikan obyek sengketa dalam perkara ini memang antara Penggugat dan Tergugat I. Sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kualitas sebagai pihak dalam perkara ini, dan eksepsi ini dinyatakan ditolak."*

- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I keberatan dengan pendapat Judex Factie Tingkat Pertama tersebut karena telah keliru dalam mempertimbangkan dasar-dasar hukum yang telah diajukan sebab dasar-dasar hukum yang diajukan Pembanding telah jelas menunjukkan bahwa Terbanding I bukanlah pihak yang memiliki kepentingan/kapasitas atas objek sengketa. Dikarenakan **SHGB No.18/Jatikulon telah dinyatakan batal dan dicabut** oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 457 K/TUN/2017 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 121 PK/TUN/2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dan **pembatalan serta pencabutannya telah dilaksanakan** oleh Terbanding II dengan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang I Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 18/Jatikulon Atas Nama PT. Pura Barutama, berkedudukan di Kudus, Luas: 5.731 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. Bahwa hal tersebut juga didalilkan dan secara tidak langsung diakui Terbanding I/semula Penggugat dalam Gugatan a quo Poin 9 hal. 7 sampai dengan hal. 10 Poin 24;

- Bahwa terkait batalnya SHGB No.18/Jatikulon oleh Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) tersebut di atas juga dikuatkan dengan pertimbangan Hakim Anggota II Judex Factie Tingkat Pertama dalam perbedaan pendapatnya (*dissenting opinion*) yang tertuang dalam hal. 111 paragraf 1 dan 2 Putusan No. 11/Pdt.G/2021/PN Kds yang menyatakan:

Halaman 70 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



“Menimbang, bahwa menurut Hakim Anggota II bukti surat yang paling kuat yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan untuk menyatakan hak Penggugat atas tanah obyek sengketa adalah bukti P-9 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.18/Desa Jati Kulon atas nama PT. Pura Barutama berkedudukan di Kudus, gambar situasi tanggal 14 Oktober 1991 No.3916/1990 luas 5.731m<sup>2</sup>, akan tetapi ternyata bukti surat P-9 tersebut **telah dibatalkan** dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 457 K/TUN/2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal Pengembalian Berkas Peninjauan Kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN SMG (Bukti TI-1 sampai dengan bukti TI-5);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-9 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.18/Desa Jati Kulon atas nama PT. Pura Barutama berkedudukan di Kudus, gambar situasi tanggal 14 Oktober 1991 No.3916/1990 luas 5.731 m<sup>2</sup> tersebut telah dibatalkan, maka secara otomatis **penggugat tidak bisa lagi menggunakan sertifikat tersebut sebagai bukti hak Kepemilikan atas tanah obyek sengketa;**”

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (DISQUALIFICATIE ACTOR EXEPTIE)

- Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama sebagaimana putusan No. 11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 87 paragraf 3 dan 4 adalah sebagai berikut:

“Bahwa yang berwenang menentukan siapa yang di jadikan pihak Tergugat dalam suatu gugatan adalah Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera di dalamnya, maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan mutlak diperlukan, untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak-pihak dapat dilihat dari petitum dalam suatu gugatan, karena dalam petitum jelas siapa-siapa yang akan diharapkan untuk tunduk pada putusan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti/membaca gugatan Penggugat, ternyata dalam petitumnya tak satu pun dari petitum tersebut yang meminta Nitisemito, Soemadji Nitisemito, Daud Darmawan, Jacobus Busono, PT. Pura Widya Graha, dan Albertus Pranoto untuk tunduk pada putusan ini, oleh karena itu pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini, di samping itu dalam hal kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat (meskipun sertifikat sudah dibatalkan) dan jual beli dilaksanakan dihadapan PPAT apabila Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan kurang pihak (vide. Sema No. 10 Tahun 2020, bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf a), dengan demikian eksepsi Tergugat dalam hal ini adalah tidak beralasan;



*"Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut jelas terlihat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak beralasan dan eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;"*

- Bahwa dalam pertimbangannya, Judex Factie Tingkat Pertama menolak eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I karena berpedoman pada Sema No. 10 Tahun 2020, bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf a. Namun demikian, Judex Factie Tingkat Pertama menurut hemat kami **telah keliru** karena dalam hal ini yang diatur dalam SEMA tersebut adalah terkait **jual beli**, sedangkan peralihan hak terkait objek sengketa adalah mengenai **Inbreng**. Perlu diperhatikan bahwa kedua hal tersebut tidak dapat dianalogikan sama karena dasar hukumnya pun berbeda. Oleh karena itu, seharusnya Judex Factie Tingkat Pertama mempertimbangkan berdasarkan SEMA No. 10 Tahun 2020, bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf b yang mengatur bahwa jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, **maka eksepsi tersebut seharusnya dapat diterima;**

- Bahwa sebagaimana yang telah Pembanding uraikan dan dikaitkan dengan pendapat Judex Factie Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa setelah Majelis Hakim meneliti/membaca gugatan Penggugat, ternyata dalam petitumnya tak satu pun dari petitum tersebut yang meminta Nitisemito, Soemadji Nitisemito, Daud Darmawan, Jacobus Busono, PT. Pura Widya Graha, dan Albertus Pranoto untuk tunduk pada putusan ini, oleh karena itu pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini, padahal secara hukum pihak-pihak yang disebutkan dan dinyatakan oleh Penggugat daiam dalil gugatannya, yaitu:

- a. Nitisemito yang menurut Penggugat sebagai pemilik Tanah Milik Adat Persil 138 Klas D IV seluas  $\pm 13.150 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMITO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("Persil").
- b. Soemadji Bin Nitisemato yang menurut pemilik Sertipikat Hak Milik ("SHM") Nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama dan Pemilik SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito seluas  $6.596 \text{ m}^2$  (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi).





c. Daud Darmawan, selaku pembel tanah dari Soemadji Bin Nitisemito berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT RM Poerbokoesoemo dan telah terbit SHM No. 457/Ds. Jati Kulon atas nama Daud Darmawan.

d. Jacobus Busono, yaitu sebagai pembeli tanah dari Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980 yang dibuat dihadapan R.M. Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan dan menjadi atas nama Jacobus Busono.

e. PT. Pura Widya Graha, selaku pihak yang menerima hak atas tanah SHM 457/Ds. Jati Kulon atas nama Jacobus Busono berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H.

f. Albertus Pranoto selaku pihak yang melepaskan hak atas SHM No. 456/Ds. Jati Kulon atas nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor: 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, Luas  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  (lima ribu tujuh ratus tiga puluh satu meter persegi) atas nama PT. Pura Widva Graha.

haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo yang mana pihak-pihak tersebut memiliki urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar pihak tersebut memperjualbelikan serta melepaskan hak atas kepemilikannya tersebut sampai ketangan Penggugat serta dapat menunjukan letak atas objek yang sebenarnya;

- Berdasarkan penjabaran tersebut di atas jelas terlihat bahwa terdapat kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan Eksepsi Pembanding/semula Tergugat I pada Pengadilan Negeri Kudus. Dengan demikian, pendapat Judex Factie Tingkat Pertama yang memberikan pertimbangan bahwa Eksepsi Pembanding/Tergugat I tidak beralasanadalah tidak tepat dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri Kudus ditolak dan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kds oleh Judex Factie Tingkat Pertama dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah.

### 3.GUGATAN PENGGUGAT SALAH MENARIK PIHAK (ERROR IN PERSONA)

Halaman 73 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama pada Putusan No. 11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 88 paragraf 2 dan 3 selanjutnya memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan tanggapan Penggugat tersebut majelis berpendapat bahwa eksepsi ini serupa dengan eksepsi kedua Tergugat I yang intinya bahwa Penggugat seharusnya menarik PT. Pura Widya Graha dan atau Albertus Pranoto dan Jacobus Busono sebagai pihak dan bukan Tergugat I yang dijadikan pihak Tergugat. Dan sebagaimana pertimbangan di atas telah dinyatakan bahwa yang berwenang menentukan siapa yang di jadikan pihak Tergugat dalam suatu gugatan adalah Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera didalamnya, maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan mutlak diperlukan, untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak-pihak dapat dilihat dari petitum dalam suatu gugatan dan ternyata dalam petitumnya tak satu pun dari petitum tersebut yang meminta, PT. Pura Widya Graha dan atau Albertus Pranoto dan Jacobus Busono untuk tunduk pada putusan ini, oleh karena itu pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini.*

*Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut jelas terlihat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak beralasan dan eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;"*

- Bahwa Pembanding keberatan dengan pendapat Judex Factie Tingkat Pertama tersebut karena telah keliru dan tidak cermat dalam **mempertimbangkan pihak yang seharusnya ditarik dalam gugatan a quo**. Perlu Pembanding sampaikan bahwa yang Pembanding maksudkan dalam Eksepsi ini dalam Jawaban Pembanding/semula Tergugat I, yaitu bahwa Terbanding I/semula Penggugat telah salah menarik pihak dalam mengajukan gugatan karena Terbanding I tidak memiliki kapasitas/kedudukan hukum apapun untuk mengajukan gugatan pada Tergugat I (Pembanding). Hal ini merupakan konsekuensi logis dibatalkannya dan tidak berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, Luas  $\pm 5.371 \text{ m}^2$  terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 52/B/2017/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 457 K/TUN/2017 Jo. Putusan Peninjauan

Halaman 74 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Kembali Mahkamah Agung RI No. 121 PK/TUN/2018 serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.SMG., yang kemudian dikuatkan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7/PB/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 18/Jatikulon Atas Nama PT. Pura Barutama, berkedudukan di Kudus, Luas  $\pm 5.731\text{m}^2$ , Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, terletak Di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah;

- Bahwa sebagaimana yang telah Pembanding jelaskan, dalam hal Penggugat hendak mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Kudus, seharusnya gugatan tersebut bukan kepada Pembanding/semula Tergugat I, melainkan hanya dapat diajukan kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan *Inbreng* berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, Luas  $\pm 5.371\text{ m}^2$  terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, yaitu kepada PT. Pura Widya Graha dan/atau Albertus Pranoto berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 82 Tahun 1990 dan Jacobus Busoo berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 81 Tahun 1990;

- Berdasarkan penjabaran tersebut di atas jelas terlihat bahwa terdapat kekeliruan serta ketidakcermatan Judex Factie Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I pada Pengadilan Negeri Kudus. Dengan demikian, Judex Factie tingkat pertama tidak tepat dalam memberikan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan eksepsi ini (*Error In Persona*) Tergugat I serupa dengan eksepsi kedua (*Disqualificatie Actoris Exeptie*) Tergugat I.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

##### **1. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU MEMPERTIMBANGKAN FAKTA-FAKTA DALAM PERSIDANGAN.**

- Bahwa Objek Sengketa adalah Bidang Tanah yang dulunya melekat SHGB No.18/Jati Kulon, yang statusnya pada saat ini **telah dibatalkan** dan telah diperintahkan kepada Terbanding II/semula Tergugat II untuk mencabut SHGB tersebut, melalui Putusan

*Halaman 75 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara No.034/6/2016/PTUN.SMG jo.  
Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara  
No.52/B/2017/PT.TUN.SBY jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI  
No.457K/TUN/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah  
Agung RI No.121PK/TUN/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa terkait batalnya SHGB No.18/Jatikulon oleh Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) tersebut dan juga dikuatkan dengan pertimbangan **Hakim Anggota II** *Judex Factie Tingkat Pertama* dalam perbedaan pendapatnya (**dissenting opinion**) pada Putusan No. 11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 112 paragraf 2-4 dan hal. 113 paragraf 2 yang menyatakan :

Menimbang, bahwa pada masa sekarang ini Grondkaart memang tidak dapat dijadikan bukti layaknya sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Akan tetapi Grondkaart inilah yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi/departemen yang bersangkutan. Penguasaan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu penguasaan de yure oleh instansi atau departemen dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa selain dengan bukti Grondkaart tersebut di atas, hak kepemilikan Tergugat atas tanah obyek sengketa juga dikuatkan dengan diajukannya bukti surat TI-10, berupa Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK.16/1994 tertanggal 24 Januari 1995;

Menimbang bahwa Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B 11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut isinya menyatakan bahwa "Tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka";

Menimbang, bahwa oleh karena muatan dalam Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, maka Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut telah lebih memperjelas mengenai kelegalan Groondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.032,2 \text{ m}^2$  sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian, dimana kedudukan dari pada Grondkaart itu sendiri yang merupakan hal yang konkret dan yang diatur didalamnya merupakan suatu ketetapan (*beschiking*) adalah legal dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga Groondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.032,2 \text{ m}^2$  tersebut dapat dimantapkan kedudukannya dengan didaftarkanya tanah yang terdapat

Halaman 76 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



didalam Grondkaart tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah supaya tanah tersebut mempunyai alas hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah;"

- Berdasarkan dalil yang pembanding uraikan serta *dissenting opinion* Hakim Anggota II, telah jelas bahwa **Terbanding I tidak memiliki hak apapun atas objek sengketa dan dapat dimantapkan bahwa kedudukan Grondkaart yang dimiliki Pembanding adalah alas hak atas tanah yang sah** dan untuk itu, sebenarnya telah jelas dan tegas bahwa **Pembanding adalah pihak yang sah sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut;**

2. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU MEMPERTIMBANGKAN  
FAKTA-FAKTA MENGENAI KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA

- **Judex Factie Tingkat Pertama Abai terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara**

- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama pada Poin 3 Amar Putusan menyatakan bahwa: "Menyatakan Penggugat merupakan pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang diataanya bardiri bangunen, yeng sesuai peruntukan dan fungsinya, seluas  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:...."
- Bahwa Putusan yang diberikan Judex Factie Tingkat Pertama tersebut **telah mengabaikan** Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.034/6/2016/PTUN.SMG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.52/B/2017/PT.TUN.SBY jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.457K/TUN/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.121PK/TUN/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dalam Persidangan *a quo*, Pembanding/semula Tergugat I telah melampirkan bukti-bukti berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.034/6/2016/PTUN.SMG (Bukti TI-1) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.52/B/2017/PT.TUN.SBY (Bukti TI-2) jo. Putusan Kasasi No.457K/TUN/2017 (Bukti TI-3) jo. Putusan Peninjauan Kembali No.121PK/TUN/2018 (Bukti TI-4) hal. 83 paragraf kedua yang menjelaskan bahwa mengenai SHGB.18/jati kulon, yang menyatakan : "... karena bukan rahasia umum Jalan di

Halaman 77 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





bagian Timur tersebut adalah perlintasan kereta api, seharusnya Tergugat sebelum memproses Sertipikat Hak Milik Nomor: 444 (sertipikat induk) terlebih dahulu melakukan penyelidikan dengan cermat dan teliti dan melakukan koordinasi dengan Djawatan Kereta Api/PT. Kereta Api Indonesia (sekarang) terkait dengan adanya permohonan proses Hak Atas Tanah dari Soemadji bin Nitisemito dan seterusnya, sampai dengan terjadinya proses pelepasan hak atas tanah berupa hak Milik antara Direktur Utama dengan Komisaris Utama PT. PURA WIDYA GRAHA dan sebaliknya yang sejak awal sudah mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena tidak jelas asal pertama kali perolehan hak tanah seluas  $\pm 13.150 \text{ m}^2$  yang di dapat oleh Soemadji bin Nitisemito meskipun tercatat Hak Yasan C 442 Persil 138 D.IV; ..."

Jika disandingkan dengan fakta bahwa Objek Sengketa dan SHGB No.18/Jati Kulon adalah bidang tanah yang sama, maka secara langsung **Objek Sengketa juga diperoleh Terbanding I/semula Penggugat dengan cara yang tidak dibenarkan** pula;

- **Judex Factie Tingkat Pertama Keliru Mempertimbangkan Dalil dan Bukti Pembanding/Semula Tergugat I**

- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukumnya pada Putusan No.11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 106 paragraf 2 menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa di luar konteks kekuatan/nilai pembuktian groondkaart sebagai bukti kepemilikan tanah, oleh karena bukti groondkaart yang diajukan Tergugat diragukan keasliannya maka majelis mengenyampingkan bukti groondkaart tersebut. Selanjutnya Majelis berpendapat bahwa dokumen tanah obyek sengketa sebagaimana yang tercantum di buku Letter C Desa Jati Kulon, Kec.Jati, Kab.Kudus, Propinsi Jawa Tengah mengenai catatan pada Buku Tanah Desa Jati di Letter C.442 Persil 138 Klas D.IV luas  $13.150 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Nitisemito.

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah obyek sengketa sehingga majelis menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, yang sesuai peruntukan dan fungsinya, yang terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, dengan demikian petitum Penggugat no 3 pantas untuk dikabulkan."

Berdasarkan kutipan Pertimbangan Hukum tersebut diatas, dapat dijelaskan bahwa Judex Factie Tingkat Pertama secara **tidak berimbangmeragukan bukti dokumen asli** yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh **pejabat yang berwenang** (Bukti TI-16B), namun **justru meyakini tanpa pengujian secara mendalam**, dalil-dalil Terbanding I/semula Penggugat yang tidak dapat membuktikan





kepemilikannya terhadap Objek Sengketa, sehingga menimbulkan kekeliruan dalam memutus Perkara a quo;

- Bahwa dibandingkan dengan dalil serta bukti-bukti Terbanding I/semula Penggugat yang tidak membuktikan kepemilikan Objek Sengketa, **Pembanding/semula Tergugat I memiliki dasar pemilikan yang kuat dan berdasar hukum** berupa Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935, serta ditandatangani oleh bij Beschiking van den directeur van verkeer en waterstaat, De Hoofdcommies sebagai pejabat yang berwenang;

- Bahwa Pembanding/semula Tergugat I dalam memperkuat dalil serta bukti kepemilikannya tersebut juga telah melampirkan:

a. UU No.86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang Berada di Wilayah Republik Indonesia jo. PP Nomor 2 Tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda jo. PP No.40/1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda

yang pada pokoknya menjelaskan **setelah dilakukan nasionalisasi terhadap perusahaan-perusahaan Belanda**, maka semua aset perusahaan kereta api swasta belanda (VS) menjadi aset milik negara yang selanjutnya **ditunjuk Djawatan Kereta Api** (sekarang Pembanding/semula Tergugat I) untuk **mengelola aset-aset tersebut**, termasuk diantaranya yaitu Objek Sengketa.

b. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979

Yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah **kekayaan negara** yang dimiliki oleh perusahaan milik negara, **dikelola oleh instansi yang telah ditunjuk**, dan **tidak boleh disertipikatkan atas nama pihak lain** sebelum mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

c. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No.SK.8/Ka/1963 tentang Pemberian hak atas tanah bebas milik perusahaan-perusahaan belanda kepada perusahaan-perusahaan negara dan bank-bank negara

yang pada pokoknya menyatakan **aset-aset perusahaan milik belanda** yang dinasionalisasi **diberikan kepada instansi-instansi untuk mengelola** (salah satunya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia sekarang Pembanding/semula Tergugat I) untuk didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku, dan untuk hak-hak tersebut dianggap sebagai dikuasai dengan hak pakai oleh perusahaan yang bersangkutan.

d. Perjanjian Kerjasama Antara PJKa Dengan Direktorat Jenderal Agraria No. 162/HK/Tap/83 Dan No. 57/SPK/XI/1983 Tertanggal 1 Nopember 1983 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Keagrariaan Untuk Persertifikatan Tanah PJKa

mengenai **pensertifikatan aset Perusahaan Jawatan Kereta Api** (sekarang Pembanding/semula Tergugat I) yang berasal dari Perusahaan Kereta Api Negara Milik Belanda (Staats



Spoorwegen) serta Perusahaan Kereta Api Swasta Milik Belanda (VS) yang diantaranya yaitu Objek Sengketa.

- Bahwa Perlu Pembanding/semula Tergugat I sampaikan bahwa bukti tersebut sebelumnya telah dilampirkan dan diuji oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara No. 034/6/2016/PTUN.SMG, sebagaimana Pertimbangan Hukum pada hal. 83 paragraf 2 sebagai berikut: "... karena bukan rahasia umum Jalan di bagian Timur tersebut adalah perlintasan kereta api, seharusnya Tergugat sebelum memproses Sertipikat Hak Milik Nomor: 444 (sertipikat induk) terlebih dahulu melakukan penyelidikan dengan cermat dan teliti dan melakukan koordinasi dengan Djawatan Kereta Api/ PT. Kereta Api Indonesia (sekarang) terkait dengan adanya permohonan proses Hak Atas Tanah dari Soemadji bin Nitisemito dan seterusnya, sampai dengan terjadinya proses pelepasan hak atas tanah berupa hak Milik antara Direktur Utama dengan Komisaris Utama PT. PURA WIDYA GRAHA dan sebaliknya yang sejak awal sudah mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena tidak jelas asal pertama kali perolehan hak tanah seluas  $\pm 13.150 \text{ m}^2$  yang di dapat oleh Soemadji bin Nitisemito meskipun tercatat Hak Yasan C 442 Persil 138 D.IV; ..."

- Bahwa Bukti Pembanding/semula Tergugat I tersebut juga dikuatkan secara tegas dan jelas oleh pendapat **DISSENTING OPINION** Hakim Anggota II yang diuraikan pada Putusan No. No.11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 110 paragraf 3, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang diakui sebagai milik Penggugat dan di kuasai oleh Penggugat saat ini berasal dari tanah milik adat persil 138 Klas D IV seluas  $\pm 13.150 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMITO yang tercatat di Letter C nomor 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, akan tetapi dalam proses pembuktian dipersidangan, Penggugat tidak mengajukan bukti surat Letter C nomor 412 Desa Jati Kulon tersebut; Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan saksi dari pihak Penggugat yaitu saksi SUTOPO Bin HARDJODIRUN yang mulai tahun 1994 hingga sekarang menjabat sebagai Kasi Pemerintahan Desa Jati Kulon, dan pada saat diperiksa sebagai saksi di persidangan membawa Buku Letter C desa Jati Kulon. Setelah Saksi SUTOPO Bin HARDJODIRUN memeriksa Buku Letter C desa Jati Kulon, ternyata tanah dengan Letter C nomor 412 di dalam Buku Letter C desa Jati Kulon bukanlah tercatat atas nama NITISEMITO sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, akan tetapi tanah dengan Letter C nomor 412 tersebut tercatat atas nama



MERTO WIJOYO, dan lokasi tanah dengan Letter C nomor 412 tersebut juga bukan terletak di lokasi tanah obyek sengketa melainkan berada Dukuh kencing RT 1/RW 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka menurut Hakim anggota II dalil Penggugat yang menyatakan bahwa riwayat tanah obyek sengketa adalah berasal dari tanah milik adat persil 138 Klas D IV seluas  $\pm 13.150 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMITO yang tercatat di Letter C nomor 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, **tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat**;

Menimbang, bahwa pada masa sekarang ini **Grondkaart** memang tidak dapat dijadikan bukti layaknya sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Akan tetapi Grondkaart inilah yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi/departemen yang bersangkutan. Penguasaan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu penguasaan de yure oleh instansi atau departemen dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa selain dengan bukti Grondkaart tersebut di atas, hak kepemilikan Tergugat atas tanah obyek sengketa juga dikuatkan dengan diajukannya bukti surat TI-10, berupa Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK.16/1994 tertanggal 24 Januari 1995;

Menimbang bahwa Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B 11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut isinya menyatakan bahwa "Tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka";

Menimbang, bahwa oleh karena muatan dalam Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, maka Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut telah lebih memperjelas mengenai kelegalan Groondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.032,2 \text{ m}^2$  sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian, dimana kedudukan dari pada Grondkaart itu sendiri yang merupakan hal yang konkret dan yang diatur didalamnya merupakan suatu penetapan (beschiking) adalah legal dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga Groondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.032,2 \text{ m}^2$  tersebut dapat dimantapkan kedudukannya dengan didaftarkan tanah yang terdapat didalam Grondkaart tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah supaya tanah tersebut mempunyai alas hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah;

- Bahwa sehingga berdasarkan Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 beserta bukti-bukti yang menguatkannya, pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, serta *dissenting opinion* Hakim Anggota II tersebut diatas, maka sudah sangat jelas, tegas dan



meyakinkan bahwa **Pembanding/semula Tergugat I secara terang, tegas dan meyakinkan merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa;**

- **Judex Factie Tingkat Pertama Keliru Dalam Menetapkan Status *Inbreng*.**

- Bahwa Terbanding dalam petitumnya memohon kepada Judex Factie Tingkat Pertama untuk mengesahkan penyertaan yang dilakukan oleh PT Pura Widya Graha kepada Terbanding I/semula Penggugat pada tanggal 14 Oktober 1990 yaitu berupa Objek Sengketa dan terhadap petitum mengenai *inbreng* tersebut, Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan beberapa fakta peting yang Pembanding/semula Tergugat I uraikan sebagai berikut:

a. Gugatan a quo diajukan Terbanding I/semula Penggugat merupakan gugatan sengketa kepemilikan, dan bukan permohonan pengesahan *inbreng*. Selain itu, objek gugatan dalam Perkara a quo adalah sebidang tanah yang berlokasi di Jati Kulon Kudus, dan bukan *inbreng* tersebut. Sehingga Petitum a quo mengenai pengesahan *inbreng* **jelas melenceng dan tidak terkait sama sekali dengan pokok perkara maupun objek gugatan yang diajukan;**

b. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Poin Eksepsi di atas bahwa dalam Perkara a quo, Terbanding I/semula Penggugat **tidak menyertakan** (1) para pihak yang membuktikan benar atau tidak dilakukannya *inbreng*, (2) para pihak yang membuktikan bahwa *inbreng* tersebut telah dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya, serta (3) para pihak yang kemudian akan tunduk terhadap putusan tersebut;

Sehingga terhadap pertimbangan dan putusan yang diberikan (1) **tidak ada yang membuktikan apakah *inbreng* tersebut benar terjadi sebagaimana didalilkan** oleh Terbanding I/semula Penggugat, (2) **tidak dapat diperoleh fakta dan penilaian fakta kejadian dilakukannya *inbreng* tersebut apakah telah sesuai dengan yang ketentuan perundang-undangan atau tidak**, serta (3) **putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan** karena pihak yang semestinya tunduk pada putusan tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara;

c. Bahwa putusan mengenai *inbreng* tersebut **menimbulkan ketidakpastian hukum**, sebab objek *inbreng* tersebut dilakukan PT Pura Widya Graha kepada Terbanding I berupa **SHGB No.18/Jati Kulon yang telah dibatalkan** oleh Putusan No.034/6/2016/PTUN.SMG serta Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7/PB/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 18/Jatikulon. Sehingga apa yang akan menjadi objek *inbreng* tersebut, mengingat letak bidang tanah SHGB No.18/Jati Kulon tersebut secara terang dan meyakinkan adalah milik Pemandang/semula Tergugat I;

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Perkara No.034/6/2016/PTUN juga sebelumnya telah memberikan Pertimbangan Hukum mengenai *inbreng* tersebut pada hal. 83-84 yang menyatakan: "*karena bukan rahasia umum Jalan dibagian Timur tersebut adalah perlintasan kereta api, seharusnya Tergugat sebelum memproses Sertipikat Hak Milik Nomor: 444 (sertipikat induk) terlebih dahulu melakukan penyelidikan dengan cermat dan teliti dan melakukan koordinasi dengan Djawatan Kereta Api/ PT. Kereta Api Indonesia (sekarang) terkait dengan adanya permohonan proses Hak Atas Tanah dari Soemadji bin Nitisemito dan seterusnya, sampai dengan terjadinya proses pelepasan hak atas tanah berupa hak Milik antara Direktur Utama dengan Komisaris Utama PT. PURA WIDYA GRAHA dan sebaliknya yang sejak awal sudah mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena tidak jelas asal pertama kali perolehan hak tanah seluas  $\pm 13.150 m^2$  yang di dapat oleh Soemadji bin Nitisemito meskipun tercatat Hak Yasan C 442 Persil 138 D.IV; sehingga dengan beralihnya Hak Atas tanah dari PT. PURA WIDYA GRAHA dengan, mekanisme Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas tanggal 23-12-1991 Nomor: 455/132 jt/XII/1991 yang dibuat oleh PPAT ARLITA DEWI GUMULJO, SH. (bukti T.10 = bukti bukti T.II.Inv.4=bukti P-1 dan Bukti T-11= T.II.Int.9) menurut hemat Majelis Hakim adalah juga membawa konsekuensi yuridis mengandung cacat yuridis pula;"*

## - **Judex Factie Tingkat Pertama Memutus Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tanpa Pertimbangan Hukum Yang Jelas.**

- Bahwa dalam Petitum Gugatan a quo, Terbanding I/semula Penggugat mendalilkan Pemandang/semula Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (PMH) karena telah melanggar hak subjektif Terbanding I/semula Penggugat terhadap Objek Sengketa. Dimana dalam dalilnya Terbanding I/semula Penggugat sama sekali tidak menyertakan uraian unsur pasal maupun dasar hukum untuk menjadi pertimbangan Judex Factie

Halaman 83 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Tingkat Pertama, namun demikian, Judex Factie Tingkat Pertama justru mengabulkan petitum tersebut dengan Pertimbangan Hukum pada Putusan No.11/Pdt.G/2021/PN Kds hal. 106-107, sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa tentang melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan seiring dengan berjalannya waktu setelah tahun 1919 pengertian melawan hukum telah mengalami perkembangan sehingga menurut Setiawan, S.H. (Dalam buku III Proyek Pengembangan Teknis Yudisial Mahkamah Agung RI Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1988 hal. 120) ada empat kriteria perbuatan melawan hukum yakni:*

- 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku;*
- 2. Melanggar hak subyektif orang lain;*
- 3. Melanggar kaidah tatasusila;*
- 4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;*

*Menimbang, bahwa kriteria tersebut di atas tidak bersifat kumulatif artinya apabila salah satu kriteria terpenuhi maka sudah dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;*

*Menimbang, bahwa oleh karena putusan TUN hanya membatalkan penerbitan sertifikat dan tanah obyek sengketa oleh Majelis Hakim dinyatakan sebagai milik Penggugat maka tindakan Tergugat I, mengklaim selaku Pemilik yang sah atas kepemilikan objek sengketa adalah melanggar hak subyektif orang lain yaitu Penggugat."*

- Bahwa dapat Pembanding/semula Tergugat I jelaskan bahwa dengan mendasarkan pada *Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461* tertanggal 27 Juni 1935, Objek Tanah tersebut secara terang dan meyakinkan merupakan milik Pembanding/semula Tergugat I. Sehingga **tidak ada pelanggaran hak subyektif yang dilakukan oleh Pembanding/semula Tergugat I** dalam mengklaim Objek Tanah tersebut;

- **Judex Factie Tingkat Pertama Keliru Memerintahkan Terbanding II /Semula Tergugat II Untuk Tidak Menerima Proses Permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pembanding /Semula Tergugat I ;**

- Bahwa dalam Petitum Gugatan a quo Terbanding memohonkan kepada Judex Factie Tingkat Pertama untuk salah satunya:

- a. Pada pokoknya menerima proses permohonan hak untuk mendaftarkan hak atas tanah oleh Terbanding I/semula Penggugat;serta



- b. Pada pokoknya menolak proses permohonan hak untuk mendaftarkan hak atas tanah oleh Pembanding/semula Tergugat I.

Bahwa kemudian Judex Factie Tingkat Pertama mengabulkan dua Petitum Terbanding I/semula Penggugat tersebut **tanpa memberikan Pertimbangan Hukum apapun**;

- Bahwa merujuk pada Putusan No.034/6/2016/PTUN.SMG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.52/B/2017/PT.TUN.SBY jo. Putusan Kasasi No.457K/TUN/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali No.121PK/TUN/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, telah dinyatakan bahwa **SHGB No.18/Jati Kulon** (semula melekat diatas Objek Sengketa) **tidak jelas asal usulnya**, diperoleh Terbanding I/semula Penggugat secara **cacat hukum** dan **tumpang tindih terhadap Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461** milik Pembanding/semula Tergugat I. Sehingga demikian, maka **Objek Sengketa juga diperoleh dengan cara yang tidak dibenarkan pula**, sehingga Judex Factie Tingkat Pertama semestinya menolak permohonan hak oleh Terbanding I/semula Penggugat;
- Bahwa Oleh sebab itu, maka penerbitan SHGB No.18/Jati Kulon yang dilakukan tanpa persetujuan Kementerian Keuangan adalah cacat hukum. Termasuk Putusan Judex Factie Tingkat Pertama yang menyetujui pensertifikatan/permohonan hak oleh Terbanding I/semula Penggugat tanpa persetujuan Kementerian Keuangan, adalah putusan yang **bertentangan dengan hukum** mekanisme pengalihan *Grondkaart*;
- **Berdasarkan uraian Pembanding/semula Tergugat I tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru memerintahkan Terbanding II/semula Tergugat II untuk tidak menerima proses permohonan hak tanah oleh Pembanding/semula Tergugat I. Oleh karena itu, maka patut dan sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk membatalkan Putusan No.11/Pdt.G/2021/PN Kds dan mengabulkan Petitum Pembanding/semula Tergugat I.**

#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa berdasarkan uraian, pertimbangan, serta dasar hukum yang telah disampaikan Pembanding di atas, telah diperoleh fakta bahwa secara sah dan meyakinkan bahwa Objek Sengketa tersebut merupakan milik Pembanding/semula Tergugat I. Hal tersebut juga didukung

Halaman 85 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



*dissenting opinion* Hakim Anggota II pada Tingkat Pertama yang menyatakan:

*"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam konpensi tersebut di atas, ternyata Tergugat I telah dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa, maka dengan demikian petitum **Gugatan Rekonpensi poin 2** mengenai hak kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas tanah obyek sengketa adalah **beralasan hukum** sehingga dapat dikabulkan;*

*Menimbang, bahwa oleh karena petitum Gugatan Rekonpensi poin 2 telah dikabulkan, sedangkan pada saat ini tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi, maka petitum **Gugatan Rekonpensi poin 3** mengenai menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan petitum **Gugatan Rekonpensi poin 4** mengenai menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan obyek sengketa adalah **beralasan hukum** sehingga dapat dikabulkan;"*

2. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi pada Perkara a quo, Pembanding/semula Tergugat telah menguraikan dengan lengkap mengenai dasar hukum dan fakta kepemilikan Pembanding/semula Tergugat I terhadap Objek Sengketa serta kerugian yang timbul atas klaim sepihak yang dilakukan Terbanding I/semula Penggugat;

3. Sehingga, dengan mendasarkan pada uraian diatas bahwa telah terbukti secara nyata dan meyakinkan Objek Sengketa merupakan milik Pembanding/semula Tergugat I, maka semestinya diakui pula kerugian-kerugian yang dialami Pembanding/semula Tergugat I tersebut diatas, sehingga **sangat beralasan Gugatan Rekonpensi Pembanding/semula Tergugat I dalam Perkara a quo dinyatakan dikabulkan;**

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas Judex Factie Tingkat Pertama telah **keliru dalam memutus Perkara a quo yang tidak mengabulkan gugatan rekonpensi Pembanding/semula Tergugat I**, oleh sebab itu sangat pantas dan beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk membatalkan Putusan No.11/Pdt.G/2021/PN Kds dan mengabulkan petitum Pembanding/semula Tergugat I;

*Berdasarkan uraian Pembanding/semula Tergugat I tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru menimbang serta memutus mengenai Gugatan Rekonpensi Pembanding/semula Tergugat I. Oleh karena itu, maka patut dan sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk membatalkan Putusan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.11/Pdt.G/2021/PN Kds dan mengabulkan Petitem Rekonpensi  
Pembanding/semula Tergugat I.

Menimbang, bahwa pihak Terbanding I /semula Penggugat, telah mengajukan **Kontra Memori Banding** tertanggal 1 Nopember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar sepanjang mengenai keberatan yang diajukan oleh Pembanding/tergugat I, karena terbukti telah mempelajari, mempertimbangkan dan selanjutnya memutuskan perkara a quo, dengan berdasarkan segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan;
- Bahwa Putusan Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN Kds telah memberikan rasa keadilan bagi terbanding I/Penggugat, Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak memahami isi Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 (selanjutnya disebut sebagai Putusan TUN) yang pada pokoknya menyatakan SHGB diatas tanah objek sengketa dicabut, dimana Putusan TUN hanya memeriksa sengketa atau perkara berkaitan dengan proses administrasi dan proses penerbitannya dan bukan berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas objek sengketa. Bahwa sudah sangat jelas dan tegas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang berkaitan dengan Keputusan tata Usaha Negara (*beschiking*) bukan mengenai sengketa perdata yang berkaitan dengan kepemilikan;
- Bahwa Putusan TUN tersebut TIDAK ADA SATUPUN DIKTUM PUN YANG MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING/TERGUGAT I SEBAGAI PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA ATAU DIKTUM YANG MENYATAKAN BATAL PEROLEHAN ATAU KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SENGKETA OLEH TERBANDING I/PENGGUGAT;

## DALAM EKSEPSI

Halaman 87 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



- Bahwa terhadap dalil Keberatan Dalam Eksepsi mengenai Terbanding I Tidak memiliki Kualitas (*Persona standi in Judicio*) , pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, karena Pembanding/Tergugat I mendalilkan berdasarkan Putusan TUN , Terbanding I/Penggugat tidak memiliki kapasitas atas objek sengketa. Padahal dalam Putusan TUN tersebut TIDAK ADA SATUPUN DIKTUM PUN YANG MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING/TERGUGAT I SEBAGAI PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA , ialah berkaitan dengan putusan administrasi bukan mengenai sengketa kepemilikan. Perolehan hak Terbanding I/Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta sampai saat ini masih menguasai obyek sengketa serta sampai saat ini tidak ada satu putusan Pengadilan yang membatalkan atas kepemilikan objek sengketa maka sangat beralasan Terbanding I/Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo dimana upaya mengajukan hak adalah sebagai hak Terbanding I/Penggugat untuk mempertahankan hak milik atas objek sengketa.
- Bahwa walaupun Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, Luas  $\pm 5.371 \text{ m}^2$  terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, telah dibatalkan berdasarkan Putusan TUN, tetapi perolehan , penguasaan dan kepemilikan Obyek Sengketa tersebut tidak pernah dibatalkan , maka secara yuridis kepemilikan atas obyek sengketa masih melekat pada Terbanding I/Penggugat.
- Bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh Terbanding I/Penggugat Selama 20 (dua puluh) tahu lebih secara terus menerus , telah dimanfaatkan oleh Terbanding I/Penggugat dengan mendirikan bangunan pabrik sesuai dengan peruntukannya yaitu digunakan untuk kegiatan usaha Terbanding I/Penggugat di bidang percetakan kertas dan farmasi yang memperkerjakan ribuan karyawan serta telah memberikan kontribusi kepada masyarakat sekitar khususnya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah bagi Pemerintah Kabupaten Kudus. sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan : "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial";





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap dalil Keberatan Dalam Eksepsi mengenai GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*DISQUALIFIKATIE EXEPTIE*) Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya dengan berdasar SEMA No.10 tahun 2020 Bagian B Rumusan Kamar Perdata angka 1 huruf a , bahwa Gugatan Terhadap Kepemilikan Tanah yang sudah bersertifikat atas nama Penjual , jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak , bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;
- Bahwa sehingga sangat beralasan hukum bahwa telah tepoat dan benar pertimbangan hukum yang diberikan Judex Factie berdasarkan SEMA No.10 tahun 2020 Bagian B Rumusan Kamar Perdata angka 1 huruf a ,dengan tidak ditariknya pihak-pihak oleh Terbandingn I/Penggugat, yaitu :
  - a. NITISEMITO;
  - b. SOEMADJI BIN NITISEMITO;'
  - c. DAUD DARMAWAN;
  - d. JACOBUS BUSONO;
  - e. PT PURA WIDYA GRAHA;
  - f. ALBERTUS PRANOTO;
- Bahwa terhadap dalil Keberatan Dalam Eksepsi mengenai GUGATAN PENGGUGAT SALAH MENARIK PIHAK (*ERROR IN PERSONA*), Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana termuat dalam putusan :

*"Menimbang , bahwa atas Eksepsi tergugat I dan tanggapan Penggugat tersebut Majelis berpendapat bahwa eksepsi ini serupa dengan eksepsi kedua tergugat I yang intinya bahwa Penggugat seharusnya menarik PT Pura Widya Graha dan atau Albertus Pranoto dan Jacobus Busono sebagai pihak dan bukan Tergugat I yang dijadikan sebagai pihak Tergugat Dan sebagaimana pertimbangan diatas telah dinyatakan bahwa yang berwenang menentukan siapa yang dijadikan pihak tergugat dalam suatu gugatan adalah Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak .Pihak-Pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, katrena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera di dalamnya , maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan mutlak diperlukan, untuk menentukan siapa-siapa*

Halaman 89 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



*yang dijadikan pihak –pihak dapat dilihat dari petitum dan suatu gugatan dan ternyata dalam petitumnya tak satupun dari petitum tersebut yang meminta PT Pura Widya Graha dan atau Albertus Pranoto dan Jacobus Busono untuk tunduk pada putusan ini , oleh karena itu pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini ‘*

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa keberatan Pembanding/Tergugat I yang didasarkan pada perbedaan pendapat (*Dissenting Opinion*) dari Hakim Anggota II , namun Hakim Anggota II juga menyebutkan bahwa *pada masa sekarang ini Grondkaart memang tidak dapat dijadikan bukti layaknya sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat*. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Anggota II ini sejalan dengan yang termuat dalam UUPA bahwa **Grondkaart** bukan merupakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA . Karena **Grondkaart** berasal dari Nasionalisasi dari Perusahaan Belanda seharusnya tidak hanya pengakuan terhadap asetnya saja tapi harus tunduk untuk melakukan konversi dari hak-hak asing menjadi hak-hak atas tanah yang diamanatkan oleh Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-Pokok Agraria (UUPA), sehingga kontradiktif disatu sisi Pembanding /Tergugat I sebagai BUMN yang menasionalisasikan aset milik Perusahaan Asing/milik Hindia Belanda tetapi masih menggunakan dasar kepemilikan hak-hak Asing jaman Hindia Belanda sebagai Dasar kepemilikan tanpa pernah melakukan Konversi untuk menyesuaikan hak-hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dan diwajibkan dalam UUPA;
- Bahwa *Grondkaart* menurut Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Djoko Marihandono, adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukkan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. Sehingga sangat tidak memiliki dsar hukum apabila Pembanding/Tergugat I menyatakan bahwa *Grondkaart* merupakan Bukti Kepemilikan ;
- Bahwa dalil Pembanding/Tergugat I bahwa *Grondkaart* merupakan Bukti alas hak Kepemilikan atas tanah tidak dapat dibuktikan , terlebih lagi dalam perkara tersebut luas tanah yang disengketakan juga berbeda dengan Klaim *Grondkaart* Pembanding/Tergugat I. Dalam

Halaman 90 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, Tanggal 14 Oktober 1990, Luas  $\pm$  5.371 m<sup>2</sup>, sedangkan dalam *Grondkaart* seluas 15.032,2 m<sup>2</sup>. Dari perbedaan tersebut sudah sangat jelas, bahwa *Grondkaart* tersebut patut dipertanyakan, maka sangat beralasan hukum apabila pendapat (*Dissenting Opinion*) dari Hakim Anggota II untuk dikesampingkan;

- Bahwa Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam amar petitumnya telah tepat dan benar : Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, yang sesuai peruntukna dan fungsinya, yang terletak didesa Jatikulon, Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagi berikut:

- Barat : Saluran
- Timur : Jalan
- Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo
- Selatan : Jalan.AKBP.Agil Kusumadya

Karena putusan tersebut tidak bertentangan dengan putusan sebelumnya yakni Putusan Tata Usaha Negara, karena perolehan, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Terbanding I/Penggugat sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan oleh suatu Putusan Pengadilan, sehingga sangat keliru pendapat Pembanding/Tergugat I yang menyatakan kepemilikan atas tanah objek sengketa telah dibatalkan oleh Putusan TUN karena kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memeriksa, mengadilui dan memutus sengketa yang berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara bukan berkaitan dengan Sengketa Kepemilikan hak keperdataan khususnya yang berkaitan dengan benda tidak bergerak;

- Bahwa dalam ketentuan UUPA telah mengatur secara tegas mengenai batas waktu pengajuan Konversi untuk hak-hak milik Asing sebelum berlakunya UUPA, yang mana sampai batas waktu yang ditentukan tersebut tidak melakukan Konversi untuk diberikan Hak atas tanah, maka dengan demikian tanah tersebut menjadi tanah negarayang bebas/yang belum ada haknya diatas tanah tersebut. Oleh karena itu kepada pihak yang telah menguasai untuk jangka waktu 20 tahun secara terus menerus maka pihak yang telah



menguasai tanah tersebut dapat mengajukan permohonan Hak atas tanah tersebut. Sehingga Pembanding /Tergugat I yang mengaku memiliki alas hak atas tanah berdasarkan *Grondkaart* wajib melakukan Konversi dan mendaftarkan hak kepada Kantor Pertanahan, namun pada faktanya Pembanding/Tergugat justru lalai untuk melakukan hal tersebut sehingga sudah sepatutnya bila Pembanding/Tergugat yang mendasarkan alas hak berdasarkan *Grondkaart* yang tidak dikonversi dan didaftarkan ke kantor Pertanahan menjadikan tidak berlaku lagi. Apalagi terhadap objek sengketa yang jelas tidak dikuasai oleh Pembanding/Tergugat I justru dikuasai oleh Terbanding I/Penggugat lebih dari 20 tahun secara terus menerus tanpa putus;

- Bahwa perlu Terbanding/Penggugat uraikan bahwa Dalam Persidangan Pembanding/Tergugat I telah mengajukan Bukti T.I-16 B berupa *Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang* –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935; BAHWA DALAM BUKTI TERSEBUT TERTULIS DENGAN MENGGUNAKAN BAHASA BELANDA ARTINYA BAHASA ASING, DIMANA APABILA SUATU SURAT YANG MENGGUNAKAN BAHASA ASING MAKA GUNA PEMBUKTIAN DALAM PERSIDANGAN MAKA BUKTI YANG MENGGUNAKAN BAHAS ASING TERSEBUT WAJIB DITERJEMAHKAN MENGGUNAKAN JASA PENTERJEMAH SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 131 HIR; Oleh karena Pembanding/Tergugat I dalam persidangan sama sekali tidak mengajukan Bukti Terjemahan Tersumpah atas Bukti T.I-16 A dan Bukti T.I-16 B maka Bukti T.I-16 A dan Bukti T.I-16 B menjadi Tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya diabaikan . dengan demikian Kalim (Pengakuan) Pembanding/Tergugat I atas kepemilikan Obyek Sengketa TIDAK BERDASAR;

## DALAM REKONPENSI :

### DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)

- Bahwa dalil Rekonpensi Pembanding/Tergugat I yang mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan berupa *Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang* –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni

Halaman 92 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



1935 seluas **15.032,2 M2** dan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah bekekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN. Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN SMG.(Putusan TUN) ;

- Bahwa menurut peraturan perundang-undangan mengenai Agraria atau pertanahan khususnya UUPA mengatur bahwa **Grondkaart** bukan merupakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA . Sehingga **Grondkaart** bukan merupakan alas hak yang menjadi dasar Pembanding/Tergugat I mengakui Obyek Sengketa sebagai pemilik Sah atas obyek sengketa. Dalam Putusan TUN tersebut TIDAK ADA SATUPUN DIKTUM PUN YANG MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING/TERGUGAT I SEBAGAI PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA ;

#### GUGATAN PENGUGAT DALAM REKONPENSİ KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi atas Obyek Sengketa Pembanding/Tergugat I tidak menjelaskan secara rinci dan cermat berkaitan dengan letak juga tidak menjelaskan batas-batas Obyek Sengketa karena berkaitan dengan gugatan mengenai sengketa Kepemilikan Pembanding/Tergugat I wajib untuk menguraikan secara jelas, rinci dan cermat berkaitan batas-batas Obyek Sengketa;
- Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam Gugatan Rekonpensi terdapat perbedaan luas dengan obyek gugatan Konpensi . Dalam Gugatan Rekonpensi obyek gugatan seluas 15.032,2 m2. , sedangkan dalam Gugatan Konpensi Luas  $\pm$  5.371 m2 , Hal mana semakin membuktikan ketidakjelasan Obyek sengketa dalam Gugatan Rekonpensi yang ternyata lebih luas dua kali lipat dengan obyek gugatan Konpensi sehingga dengan adanya perbedaan obyek tersebut maka obyek gugatan Rekonpensi tidak dapat dsatukan dengan gugatan Konpensi, tetapi gugatan tersebut harus secara terpisah karena pasti ada pihak lain diluar dalam Gugatan rekonpensi yang akan menderita kerugian akibat obyek gugatan Rekonpensi tersebut;

Halaman 93 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





**DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa Terbanding I /Penggugat menolak dengan tegas dalil –dalil Gugatan rekonsensi , dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Terbanding I/Penggugat telah menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan untuk jangka waktu 20 tahun atau lebih secara terus menerus , yang mana penguasaan obyek sengketa tersebut dilakukan dengan itikad baik ;
  - b. Bahwa objek sengketa berasal dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus (“PERSIL”) ;
  - c. Bahwa kemudian Persil tersebut diajukan permohonan Hak Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Milik (“SHM”) Nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama SOEMADJI Bin NITISEMITO. Yang selanjutnya SHM Nomor : 444/Ds Jati Kulon tersebut di pecah menjadi 4 SHM dnegan rincian sebagai berikut :
    - SHM No. 445/Ds. Jati Kulon atas nama Soepingah;
    - SHM No. 446/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito;
    - SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi);
    - SHM No. 448/Ds. Jati Kulon atas nama Dahlan Soetondo;
  - d. Bahwa kemudian SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito yang seluas 6.596 M2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi), oleh yang bersangkutan pada tahun 1971 telah dijual kepada Albertus Pranoto seluas 3.865 M2 (tiga ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1/X/1971/DJT tanggal 1 Oktober 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan SHM No.456/DS Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto, dan seluas 2000M2 (dua ribu meter persegi) telah dialihkan secara jual beli kepada Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo dan telah terbit SHM No. 457/Ds Jati Kulon atas nama Daud Darmawan.
  - e. Bahwa SHM No. 457/Ds. Jati Kulon atas nama Daud Darmawan telah dialihkan/dijual kepada Jacobus Busono berdasarkan Akta Jual

Halaman 94 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



Beli Nomor : 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980 yang dibuat dihadapan R.M. Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds. Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan dan menjadi atas nama Jacobus Busono ;

f. Bahwa SHM 457/Ds. Jati Kulon atas nama Jacobus Busono telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT ARLITA Dewi Gumuljo, S.H. dan SHM No. 456/DS. Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 82 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H., yang kemudian oleh PT. Pura Widya Graha diajukan permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm 6.731 \text{ M}^2$  atas nama **PT. Pura Widya Graha** ;

g. Bahwa kemudian PT. Pura Widya Graha telah menyerahkan (*Inbreng*) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm 5.731 \text{ M}^2$  sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat) berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus ("*Inbreng*"). Bahwa berdasarkan akta *Inbreng* tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan Hak dari Pt Pura Widya Graha kepada PT. Pura Barutama tanggal 24 Juli 1992, bahwa dengan demikian perolehan objek sengketa kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara terang dan tunai;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIATAS MAKA SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG BAHWA OBYEK SENGKETAN ADALAH MILIK TERBANDING I/PENGGUGAT YANG DIPOEROLEH , DIKUASAI DAN DIMANFAATKAN SECARA TERUS MENERUS TANPA PUTUS DALAM KURUN WAKTU LEBIH DARI 20 TAHUN .OLEH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARENANYA KEPEMILIKAN OBYEK SENGKETA TERSEBUT MUTLAK MILIK DARI TERBANDING I/PENGGUGAT;

- Bahwa berkaitan dengan Putusan TUN yang membatalkan SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, tapi perolehan, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Terbanding I/Penggugat sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan, maka secara yuridis Kepemilikan Obyek sengketa tersebut masih melekat pada Terbanding I /Penggugat;
- Bahwa perolehan, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Terbanding I/Penggugat sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan oleh suatu Putusan Pengadilan, sehingga sangat salah dan keliru dalil gugatan Pembanding/Tergugat I yang menyatakan kepemilikan atas tanah objek sengketa telah dibatalkan oleh Putusan TUN ;
- Bahwa sudah sangat jelas kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memeriksa, mengadili dan memutus sengketa yang berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara bukan berkaitan dengan Sengketa Kepemilikan hak keperdataan khususnya yang berkaitan dengan benda tidak bergerak;
- Bahwa dengan adanya Putusan TUN tersebut tidak serta merta Kepemilikan atas Tanah Obyek sengketa beralih kepada Pembanding/Tergugat I bahkan dalil gugatan yang memerintahkan Terbanding/Penggugat untuk mengosongkan secara sukarela Obyek Sengketa tersebut adalah hal yang sangat bertentangan dengan Putusan TUN itu sendiri. Karena dalam Putusan TUN tidak ada Diktum yang memerintahkan Terbanding I/Penggugat untuk mengosongkan secara sukarela atas Obyek sengketa ;
- Bahwa oleh karena perolehan, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Terbanding I/Penggugat diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta perolehan dan kepemilikan tetap sah tanpa ada putusan yang membatalkannya, maka penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Terbanding I/Penggugat bukanlah suatu Perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Terbanding II/semula Tergugat II , tidak mengajukan permohonan banding maupun mengajukan Kontra Memori

Halaman 96 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Banding dalam perkara ini, sehingga Tergugat II/Terbanding II telah tidak menggunakan haknya dalam perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, baik dalil-dalil Penggugat/sekarang Terbanding I maupun Jawaban dari Tergugat I/Pembanding serta alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara di persidangan dan kesimpulan dan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut, dihubungkan dengan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh pihak Terbanding, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

**DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat/Terbanding I dalam perkara ini telah mengajukan Tuntutan Provisi supaya Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan :

1. Menerima dan mengabulkan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Penggugat I untuk tidak melakukan tindakan hukum berupa tidak terbatas pada pemberian somasi kepada Penggugat, melakukan upaya permohonan hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada tergugat II, melakukan penertiban (eksekusi pengosongan) objek sengketa, serta tindakan Tergugat I untuk membuat suatu perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak objek sengketa maupun pengikatan kerjasama pengelolaan diatas objek sengketa, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat II untuk tidak menerima dan melakukan proses permohonan Hak untuk mendaftarkan hak (Proses sertifikasi) yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas Tuntutan Provisi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, telah berpendapat bahwa terhadap petitiutn Provisi angka 2 untuk memutus petitum dimaksud Majelis Hakim harus mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dan ditetapkan terlebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan obyek sengketa, apakah milik Penggugat atau Tergugat I, sehingga oleh karena itu petitum Provisi ini dinyatakan **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa sedangkan atas Tuntutan Provisi angka 3, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, telah berpendapat bahwa oleh karena terhadap obyek masih dalam sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I, maka cukup beralasan menurut hukum Tergugat II untuk tidak melakukan perbuatan hukum berupa pemberian hak kepada Tergugat I. Sehingga petitum provisi ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021 tersebut, dikarenakan perihal perbuatan hukum berupa melakukan proses permohonan Hak untuk mendaftarkan hak (Proses sertifikasi) adalah merupakan hak setiap orang atau badan sebagai subyek hukum dalam memperoleh kepastian hukum atas hak nya berdasar alas hak yang dimilikinya, sedangkan Tergugat II /Terbanding II selaku pihak yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melakukan proses sertifikasi atas permohonan hak yang diajukan oleh setiap subyek hukum tersebut tidak dapat menolak permohonan sertifikasi yang diajukan *a quo* apabila persyaratan-persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi sehingga secara administrasi telah lengkap untuk dilakukan proses penerbitan produk administrasi sebagai produk Tata Usaha Negara dalam pelaksanaan proses administrasi pemerintahan yang baik. Kalaupun ternyata terdapat pihak yang merasa berkebaratan atas penerbitan produk yang dikeluarkan oleh Tergugat II menyangkut Alas Hak Atas Tanah sebagai produk Tata Usaha Negara dengan alasan telah terjadi kesalahan dalam proses sertifikasi, maka mekanisme keberatan maupun penyelesaian permasalahannya telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku yakni dapat dilakukan dengan melalui pengajuan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/ 2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021 atas Tuntutan Provisi tersebut adalah **TIDAK BERALASAN** menurut hukum dan oleh karena Tuntutan Provisi haruslah dinyatakan **DITOLAK**; **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus menyangkut perihal Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I, adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 98 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Menimbang, bahwa Pembanding/semula Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam Jawabannya maupun dalam Memori Bandingnya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) ;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTIE*);
3. Bahwa Gugatan Penggugat salah menarik pihak (*ERROR IN PERSONA*) ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat I tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor :11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, telah mempertimbangkannya dalam pertimbangan hukumnya dan selanjutnya telah berpendapat bahwa perihal materi Eksepsi *a quo* tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*Persona Standi In Judio*) dikarenakan SHGB yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat telah dibatalkan dan dicabut oleh Putusan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) akan tetapi telah dibantah oleh Penggugat/Terbanding I bahwa Putusan TUN hanya berwenang mengadili berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan mengenai sengketa Kepemilikan, sehingga sengketa Kepemilikan dalam perkara ini adalah antara Penggugat/Terbanding I dengan Tergugat I/Pembanding, maka Penggugat/Terbanding I mempunyai kualitas sebagai pihak dalam perkara ini maka Eksepsi dinyatakan **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Pembanding /semula Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTIE*), karena seharusnya Penggugat juga menarik pihak-pihak yang telah disebut oleh Penggugat dalam memperoleh tanah obyek sengketa, diantaranya Nitisemito, Daud Darmawan, Jacobus Busono, PT. Pura Widya Graha dan Albertus Pranoto, dikarenakan Penggugat berwenang untuk menentukan siapa pihak-pihak yang dijadikan pihak Tergugat dalam gugatan dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, telah mempertimbangkannya dalam pertimbangan hukumnya karena dalam petitum tidak ada yang meminta mereka untuk tunduk pada putusan maka pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Pembanding /semula Tergugat I tentang Gugatan Penggugat salah menarik pihak (*ERROR IN PERSONA*), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor :11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, juga telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkannya dalam pertimbangan hukumnya dikarenakan Penggugat telah menerima *Inbreng* sahan PT Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan No. 82 Tahun 1990 dari Albertus Pranoto dan Akta Pelepasan No.81 Tahun 1990 dari Jacobus Busoo, seharusnya mereka juga ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, maka Penggugat berwenang untuk menentukan siapa pihak-pihak yang dijadikan pihak tergugat dalam gugatannya dan dalam petitum juga tidak ada yang meminta mereka untuk tunduk pada putusan maka pihak-pihak tersebut tidak perlu dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat I berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, telah dinyatakan Eksepsi Tergugat I , **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa terhadap materi Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I sebagaimana tersebut di atas yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus **DALAM EKSEPSI** dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, dalam tingkat banding Majelis Hakim telah **SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum **DALAM EKSEPSI** I dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus *a quo* yang telah menolak Eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat I dan untuk itu Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021 **DALAM EKSEPSI DAPAT DIPERTAHANKAN DAN DIKUATKAN** ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus menyangkut perihal Pokok Perkaradalam perkara ini adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil maupun petitum gugatan Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang diatasnya berdiri yang sesuai peruntukan dan fungsinya terdapat sebuah bangunan , yang terletak di desa jatikulon, Kecamatan jati, Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Barat : Saluran
- Timur : Jalan
- Utara : pabrik Es Tirta Mulyo
- Selatan : Jl AKBP Agil Kusumadya

Halaman 100 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Atas Tanah dengan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm 5.731$  M<sup>2</sup> TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Penggugat telah menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, yang mana penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dimana PENGGUGAT telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara terus menerus;
- Bahwa adapun riwayat atas tanah atas Objek sengketa dapat diuraikan sebagai berikut :
  - \* Bahwa objek sengketa berasal dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M<sup>2</sup> (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di Letter C 412 Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("PERSIL") ;
  - \* Bahwa kemudian Persil tersebut diajukan permohonan Hak Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Milik ("SHM") Nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama SOEMADJI Bin NITISEMITO. Yang selanjutnya SHM Nomor : 444/Ds Jati Kulon tersebut di pecah menjadi 4 SHM dnegan rincian sebagai berikut :
    - SHM No. 445/Ds. Jati Kulon atas nama Soepingah;
    - SHM No. 446/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito;
    - SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito seluas 6.596 M<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi);
    - SHM No. 448/Ds. Jati Kulon atas nama Dahlan Soetondo;
  - \* Bahwa kemudian SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito yang seluas 6.596 M<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus sembilan puluh enam meter persegi), oleh yang bersangkutan pada tahun 1971 telah dijual kepada Albertus Pranoto seluas 3.865 M<sup>2</sup> (tiga ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1/X/1971/DJT tanggal 1 Oktober 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan SHM No.456/DS Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto, dan seluas 2000M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) telah dialihkan secara jual beli

Halaman 101 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 yang dibuat dihadapan PPAT R.M. Poerbokoesoemo dan telah terbit SHM No. 457/Ds Jati Kulon atas nama Daud Darmawan.

\* Bahwa SHM No. 457/Ds. Jati Kulon atas nama Daud Darmawan telah dialihkan/dijual kepada Jacobus Busono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 5/IV/1980/DJT tanggal 1 April 1980 yang dibuat dihadapan R.M. Poerbokoesoemo sehingga SHM 457/Ds. Jati Kulon tersebut telah beralih kepemilikan dan menjadi atas nama Jacobus Busono ;

\* Bahwa SHM 457/Ds. Jati Kulon atas nama Jacobus Busono telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT ARLITA Dewi Gumuljo, S.H. dan SHM No. 456/DS. Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 82 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H., yang kemudian oleh PT. Pura Widya Graha diajukan permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  6.731 M<sup>2</sup> atas nama PT. Pura Widya Graha ;

\* Bahwa kemudian PT. Pura Widya Graha telah menyerahkan (*Inbreng*) SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat) berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus ("*Inbreng*"). Bahwa berdasarkan akta *Inbreng* tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan Hak dari Pt Pura Widya Graha kepada PT. Pura Barutama tanggal 24 Juli 1992, bahwa dengan demikian perolehan objek sengketa kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara terang dan tunai;

- Bahwa Oleh Karena Penggugat telah memperoleh hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut dengan cara yang tidak melanggar hukum atau diperoleh berdasarkan itikad baik, serta Penggugat juga telah menguasai objek lebih dari

Halaman 102 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



20 (dua puluh) tahun secara terus menerus tanpa ada pihak lain yang mengganggu atau mengklaim perolehan dan kepemilikan atas objek sengketa tersebut, sehingga sangat patut dan berdasarkan hukum apabila Penggugat berhak untuk mendapat perlindungan hukum sebagai Pemilik yang beritikad baik ;

- Bahwa AKAN TETAPI pihak Tergugat I telah mengajukan Gugatan Pembatalan **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990** ,Luas +/-5.731 M2 di Pengadilan Tata Usaha Negara dan atas Gugatan Pembatalan a quo berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.SMG tanggal 16 Nopember 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 4 Mei 2017 Jo.Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 tanggal 19 Oktober 2017 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor. 121 PK/TUN/2018 tanggal 31 Juli 2018, maka **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON** tersebut telah dibatalakan;
- Bahwa meskipun **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990** telah dibatalkan berdasarkan Putusan PTUN, tetapi perolehan, penguasaan dan kepemilikan Objek sengketa tersebut tidak pernah dibatalkan =, maka secara yuridis kepemilikan objek sengketa tersebut masih melekat pada PENGGUGAT. Hal ini tentunya telah sesuai dengan data fisik maupun data yuridis yang telah tertuang dalam proses penerbitan **SERTIPIKAT HAK GUHNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990** ;
- Bahwa berdasarkan Putusan TUN tersebut telah dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk megklaim selaku Pemilik yang sah atas Kepemilikan obyek sengketa terbukti dengan Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 2 Oktober 2020 Nomor .KA.302/X/1/KA-2020 perihal penyelesaian Permasalahan Adset Kuudus yang pada intinya menawarkan kepada Penggugat Kerjasama Pemanfaatan lahan yang berlaku di PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa dengan adanya klaim sepihak dari Tergugat I yang mengaku sebagai Pemilik atas objek sengketa, maka tindakan (perbuatan) yang dilakukan jelas-jelas perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan Hukum;

Halaman 103 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasar dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas menunjukkan bahwa menurut Penggugat dalam surat gugatannya bahwa **ASAL RIWAYAT TANAH** Obyek Sengketa HAK MILIKNYA adalah BERASAL dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 412** Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ("PERSIL") ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa mengenai Letter C 412 Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 tercatat atas nama Niitisemito, sebagaimana tercantum dalam Gugatan dan dipersoalkan oleh Tergugat I dalam Jawabannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus berpendapat bahwa angka 412 tersebut hanyalah **KESALAHAN PENGETIKAN SEMATA**, hal ini juga dikaitkan dengan keterangan saksi SUTOPO (perangkat desa Jati Kulon) dan HERY SUPRIYANTO (Kepala Desa Jati Kulon) dimana Letter C 412 letaknya jauh dari lokasi Obyek Sengketa dan tidak ada hubungannya dengan sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, sedangkan Obyek Sengketa tercatat di Buku Tanah Desa adalah Letter C No.442 dan pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat Obyek Sengketa telah jelas sebagaimana ditunjuk oleh para pihak , sehingga perbedaan tentang Letter C No.442 dan Letter C No.412 tidak perlu dipetrpanjang lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021 tersebut, dikarenakan berdasar dalil gugatan Penggugat **ASAL RIWAYAT TANAH** Obyek Sengketa HAK MILIKNYA adalah BERASAL dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 412** Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, AKAN TETAPI setelah Majelis Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara seksama fisik BUKTI SURAT yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat yakni **Bukti P.2 secara riil kasat mata** adalah berupa Foto Copy Buku Letter C Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus **Nomor 442** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO;

Menimbang, dari Fakta tersebut menunjukkan bahwa secara hukum dalil gugatan Penggugat **ASAL RIWAYAT TANAH** Obyek Sengketa HAK MILIKNYA adalah BERASAL dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas

Halaman 104 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 412, SEDANGKAN** BUKTI SURAT yang diajukan di persidangan sebagai bukti atas dalil gugatannya tentang **ASAL RIWAYAT TANAH** Obyek Sengketa HAK MILIKNYA adalah BERASAL dari Tanah Milik adat Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 442, maka** sesuai dengan Asas Hukum Pembuktian terhadap dalil gugatan Penggugat tentang **ASAL RIWAYAT TANAH adalah TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN** secara sah di persidangan;

Menimbang, bahwa DISAMPING ITU setelah diteliti secara seksama ternyata **Bukti P.2** yang diajukan oleh pihak Penggugat dipersidangan tentang **ASAL RIWAYAT TANAH** Obyek Sengketa HAK MILIKNYA berupa Buku **Letter C 442**, adalah berupa **FOTOCOPY yang tidak dapat ditunjukkan ASLINYA di persidangan**, yang selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam perkara Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN. Kds pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi Obyek Sengketa telah MENDATANGI Kantor Desa Jati Kulon dan memeriksa Buku Leter C Desa dan memeriksa Buku **Letter C 442** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO, yang selanjutnya menyatakan dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan dalam perkara ini bahwa **Bukti P.2 setelah diperiksa adalah telah SESUAI DENGAN ASLINYA** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan FAKTA HUKUM tersebut diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan pemeriksaan yang bersikap sangat aktif oleh Majelis Hakim dalam membuktikan ALAT BUKTI yang diajukan oleh pihak Penggugat yang SEHARUSNYA adalah kewajiban hukum dari para pihak untuk membuktikan dalilnya maupun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/ 2021/PN.Kds tanggal 23 September 2021 yang menyatakan penulisan **Letter C 412** dalam dalil gugatan Penggugat adalah hanya KESALAHAN PENGETIKAN SAJA, karena pihak Penggugat selama pemeriksaan persidangan berlangsung **SAMA SEKALI TIDAK PERNAH melakukan PERUBAHAN DALIL GUGATAN** termasuk tentang adanya KESALAHAN PENGETIKAN **Letter C 412 menjadi Letter C 442**;

Menimbang, bahwa SELANJUTNYA Penggugat mendalilkan bahwa ASAL TANAH SENGKETA Buku **Letter C 442** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO telah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Ds Jati Kulon atas nama SOEMADJI Bin NITISEMITO. yang selanjutnya SHM Nomor : 444/Ds Jati Kulon tersebut di pecah menjadi 4 SHM yakni SHM No. 445/Ds. Jati Kulon atas

Halaman 105 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



nama Soepingah, SHM No. 446/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito, SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito dan SHM No. 448/Ds. Jati Kulon atas nama Dahlan Soetondo yang kemudian SHM No. 447/Ds. Jati Kulon atas nama Soemadji Bin Nitisemito telah dijual kepada Albertus Pranoto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1/X/1971/DJT yang kemudian terbit SHM No.456/DS Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto, dan telah dialihkan secara jual beli kepada Daud Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2/X/1971/DJT tanggal 1 April 1971 dan SHM No. 457/Ds. Jati Kulon atas nama Daud Darmawan telah dialihkan/dijual kepada Jacobus Busono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 5/IV/1980/kepada Jacobus Busono yang pada akhirnya telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Hak atas Tanah Nomor 81 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT ARLITA Dewi Gumuljo, S.H. dan SHM No. 456/DS. Jati Kulon atas Nama Albertus Pranoto telah dialihkan kepada PT. Pura Widya Graha berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 82 tanggal 31 Juli 1990 dihadapkan Notaris/PPAT Arlita Dewi Gumuljo, S.H., yang kemudian oleh PT. Pura Widya Graha diajukan permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 6.731 M2 atas nama PT. Pura Widya Graha ;**

Bahwa, kemudian PT. Pura Widya Graha telah menyerahkan **(Inbreng)SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham** kepada **PT Pura Barutama (Penggugat)** berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus **("Inbreng")**. Bahwa berdasarkan akta *Inbreng* tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan Hak dari Pt Pura Widya Graha kepada **PT. Pura Barutama** tanggal 24 Juli 1992, bahwa dengan demikian perolehan objek sengketa kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara terang dan tunai;

Menimbang, bahwa dari RIWAYAT TANAH OBYEK SENGKETA sebagaimana uraian tersebut diatas maka menunjukkan Fakta Hukum bahwa pada saat sekarang ini atas Tanah Obyek Sengketa a quo adalah dalam statushukum Alas Hak yang melekat adalah berupa **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat)** berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat maupun bukti-bukti yang diajukannya dipersidangan yakni **Bukti P.10 A sampai dengan Bukti P.10.D dan Bukti.P.14** yang ternyata adalah merupakan **BUKTI YANGSAMA** dengan bukti **T.I-1 sampai dengan Bukti T.1-5 dan Bukti T.1-6**, yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan juga SAMA dengan **Bukti T.II-2** yang diajukan oleh Tergugat II, yakni berupa : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021 dan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA, BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup>, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 15 OKTOBER 1990, TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP. (*inkracht vangingwysde*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas maka telah dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** dalam perkara ini bahwa **ALAS HAK KEPEMILIKAN** yang saat sekarang melekat pada Tanah Obyek Sengketa berupa : **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, adalah **TELAH DIBATALKAN** berdasar Putusan Pengadilan yang telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP. (*inkracht vangingwysde*) yakni Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021;

Halaman 107 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Menimbang, bahwa BAHKAN pada saat sekarang status hukum Alas Hak kepemilikan atas Tanah Obyek Sengketa berupa : **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)** tersebut **TELAH DICABUT** berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA , BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup>, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 15 OKTOBER 1990, TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP.(*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Kds tanggal 23 September 2021, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa **Bukti P.10 A sampai dengan Bukti P.10.D dan Bukti.P.14 , bukti T.I-1 sampai dengan Bukti T.1-5 dan Bukti T.1-6 , serta Bukti T.II-2** berupa : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021 dan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA , SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP.(*inkracht van gewijsde*) pada pokoknya menyatakan **MEMBATALKAN SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, dikarenakan terdapat kesalahan prosedur dalam penerbitan Sertifikat tersebut , AKAN TETAP dalam Putusan tersebut tidak memutuskan siapakan yang berhak atas Tanah Sengketa sehingga meskipun Putusan PTUN Yang telah membatalkan dan Mencabut SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990 tidak serta merta kepemilikan Objek sengketa

Halaman 108 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





tersebut bukan lagi menjadi milik Penggugat, karena pada dasarnya Putusan PTUN sifatnya hanya administratif dan bukan berkaitan dengan sengketa kepemilikan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Kds tanggal 23 September 2021 tersebut, dikarenakan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa berdasar RIWAYAT TANAH OBYEK SENGKETA sebagaimana uraian tersebut diatas bahwa pada saat sekarang ini atas Tanah Obyek Sengketa a quo adalah dalam status hukum Alas Hak Kepemilikan yang melekat adalah berupa **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup> sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat)** berdasarkan Akta Pemasukan ("Inbrengr").dalam Perseroan Terbatas Nomor : 455/132 JT/XII/1991 Tanggal 23 Desember 1991 yang dibuat dihadapan ARLITA DEWI GUMULJO, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus, dan **BUKAN LAGI** berdasar Alas Hak Kepemilikan berupa Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 442** Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, **APALAGI** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO yang tercatat di **Letter C 412** Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa BAHKAN setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat khususnya **Bukti P.2 secara riil kasat mata** adalah berupa Foto Copy Buku Letter C Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus **Nomor 442** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO YANG JUSTRU BERSESUAIAN DENGAN keterangan Saksi SUTOPO bin HARDJODIRUN yang diajukan oleh pihak Penggugat sendiri memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan bahwa dalam Buku Letter C Desa No. C 442 atas nama Niti Semito **SUDAH ADA CORETAN** yang artinya **SUDAH BERALIH MENJADI KEPEMILIKAN ORANG LAIN**, sehingga Alas Hak Kepemilikan atas Tanah Obyek Sengketa berupa Buku Letter C Desa Jati Kulon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus **Nomor 442** Persil 138 Klas D IV seluas 13.150M2 (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama NITISEMINTO adalah **SUDAH TIDAK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**LAGI** menjadi dan atau merupakan Alas Hak Kepemilikan yang **MELEKAT** atas Tanah Obyek Sengketa ;

Menimbang, bahwa sebagaimana juga telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa dikarenakan **ALAS HAK KEPEMILIKAN** yang saat sekarang melekat pada Tanah Obyek Sengketa berupa : **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, adalah **TELAH DIBATALKAN** berdasar Putusan Pengadilan yang telah **BERKEKUATAN HUKUM TETAP**.(inkracht vanginge) yakni Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/II/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021 **BAHKAN TELAH DICABUT** berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA , BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup>, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 15 OKTOBER 1990, TERLETAK DI DESA JATIKULON, KECAMATAN JATI, KABUPATEN KUDUS, PROVINSI JAWA TENGAH SEBAGAI PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP.(inkracht vanginge), maka secara hukum dalil gugatan Penggugat bahwa terhitung sejak menerima perolehan hak atas objek sengketa, Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada negara **sebagai Pemilik** yang telah menikmati hak keperdataannya, hal mana sudah sewajarnya apabila Penggugat demi hukum wajib dilindungi sebagai Pemilik yang beritikad baik , adalah **TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN** berdasarkan **ALAT BUKTI YANG SAH** di persidangan;

Menimbang, bahwa **OLEH KARENA ITU** berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas **ALAS HAK KEPEMILIKAN** yang saat sekarang melekat pada Tanah Obyek Sengketa berupa : **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, adalah **TELAH DIBATALKAN** berdasar Putusan Pengadilan yang telah **BERKEKUATAN HUKUM TETAP**.(inkracht vanginge) dan **TELAH DICABUT** berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA

Halaman 110 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang PEMBATALAN SERTPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 18/JATIKULON ATAS NAMA PT. PUTA BARUTAMA , BERKEDUDUKAN DI KUDUS, LUAS  $\pm 5.731 \text{ M}^2$ , GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 15 OKTOBER 1990, maka MENURUT PENDAPAT Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus dalam putusan Nomor : 11/Pdt.G/ 2021/PN.Kds tanggal 23 September 2021 yang telah BERPENDAPAT bahwa Penggugat merupakan Pemilik Sah Obyek Sengketa yang diperoleh dari JUAL BELI yang sah (sebagai Pembeli yang beritikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah sengketa yang terletak di desa Jati Kulon , Kecamatan Jati Kabupaten Kudus sehingga petitum Penggugat no.3 pantas untuk dikabulkan, adalah merupakan pertimbangan hukum yang **TIDAK BERALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM;**

Menimbang, bahwa SELANJUTNYA pihak Pembanding/Tergugat I dalam Memori Bandingnya telah menyatakan bahwa **ALAS HAK KEPEMILIKAN** yang dijadikan sebagai DASAR oleh **pihak Pembanding/Tergugat I atas Tanah Obyek Senmgketa** adalah berupa **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** dimana obyek sengketa termasuk ke dalam aset perusahaan kereta api swasta (*Vereneigde Spoorwegbedriif /VS*) yaitu Semarang –Joana Stoomtram-Maatschappij, NV seluas +/- 15.0323,2 m2 dan penerbitan *Grondkaart* tersebut berdasarkan A.Meetbrief No.162 dd. 2 Juni 1909 yang membatalkan (*Vervallen*) R.vO Verp.No.20 dan B.Meetbrief No.118 dd. 20 April 1912 yang membatalkan (*Vervallen*) R.vO Verp.No.21;

Bahwa, **Grondkaart** yang merupakan **Alas Hak Kepemilikan** dari Pembanding/Tergugat I , adalah berdasarkan runtutan riwayat tanah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada diwilayah Republik Indonesia dinyatakan :”Perusahaan swasta Belanda dinasionalisasi, asetnya berubah menjadi barang milik/kekayaan Negara yang selanjutnya diserahkan menjadi milik instansi pemerintah yang ditunjuk untuk mengelolanya.
- b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, yaitu setelah dilakukan pembayaran ganti rugi kepada Kerajaan Belanda tersebut, maka semua aset perusahaan Belanda tadi lalu

Halaman 111 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menjadi kekayaan Negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan Hukum Perbendaharaan Negara.

c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No. 41 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda yang menyebutkan “Bahwa aset dari 12 (dua belas) perusahaan kereta api Belanda yang tergabung dalam VS tersebut diserahkan pengelolaannya kepada Djawatan Kereta Api (DKA), sehingga sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut secara yuridis semua aset VS sudah menjadi aset DKA yang sekarang adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Bahwa pada jaman Hindia Belanda jika perusahaan kereta api swasta ingin berinvestasi dan atau menjalankan usahanya di Hindia Belanda maka perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau pemberian ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud mejadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*).

d. Berdasarkan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Bebas Milik Perusahaan-Perusahaan Belanda kepada perusahaan-Perusahaan Negara dan Bank-Bank Negara tanggal 28 Pebruari 1963 ditegaskan bahwa berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 (LN.Tahun 1958 No.162) Jo Pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 (LN.Tahun 1959 No.5) hak-hak atas tanah yang termasuk harta kekayaan perusahaan milik Belanda yang dikenakan Nasionalisasi menurut Pasal 1 Undang-Undang tersebut sejak permohonan yang bersangkutan dinasionalisasi menjadi hapus karena hukum.

Selanjutnya ditegaskan dalam Sub d surat Keputusan tersebut, hak-hak atas tanah yang diberikan kepada perusahaan-Perusahaan Negara dan Bank-Bank Negara tunduk kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya serta harus didaftarkan menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (LN.Tahun 1961 No.28). dan hak-hak yang didaftarkan

Halaman 112 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



menurut ketentuan Sub d tersebut, maka tanah yang bersangkutan dianggap sebagai dikuasai dengan Hak Pakai oleh Perusahaan dan Bank Negara yang bersangkutan;

Bahwa Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945 dibentuk sebagai Perusahaan Kereta Api pertama milik Pemerintah pasca Kemerdekaan, dimana maka semua aset SS yang merupakan Kereta Api jaman Belanda yang diuraikan dalam gronkaart itu otomatis menjadi aset (DKARI), dan terhadap VS yang merupakan Perusahaan Kereta Api swasta jaman perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan aset terlebih dahulu dilakukan pembebasan lahan dan atau pemberian ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*;

Bahwa oleh karena proses perolehan aset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikalau memang sebelum dilakukan *proses verbal* tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud mejadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*).

e. Dengan demikian semenjak ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut berlaku aset SS dan VS tersebut tanahnya berstatus sebagai tanah yang berada dalam penguasaan perusahaan kereta api dan tanah **PT. Kereta Api Indonesia (Persero)** atau berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan, sehingga tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan kekayaan Negara;

f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dalam ketenyuan Pasal 1 menyebutkan : "Bahwa tanah-tanah yang dikuasai Pemerintah dengan hak penguasaan (hak *beheer*) sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan;

g. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dalam ketentuan Pasal 6 yang berbunyi : "Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak boleh disertipatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan;

Halaman 113 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





- h. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500-5569-D.III tanggal 06 Desember 1990 meminta kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi seluruh Indonesia untuk memprioritaskan permohonan hak atas tanah instansi pemerintah, baik pusat maupun daerah, termasuk BUMN/BUMD dan Bank pemerintah;
- i. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota menolak untuk melakukan pendaftaran pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara atas dasar Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan runtutan tentang ASAL USUL **Alas Hak Kepemilikan Tanah** atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana URAIAN TERSEBUT, maka ADALAH TEGAS DAN BERDASAR HUKUM BAHWA **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935**, sebagaimana **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, adalah **MERUPAKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN TERGUGAT I atas Tanah Obyek Sengketa dalam Perkara ini**;

Menimbang, bahwa perihal **Alas Hak Kepemilikan** atas Tanah Obyek Sengketa oleh Pembanding/Tergugat I berupa **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang–Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** sebagaimana **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, memang tidak dapat dijadikan bukti layaknya sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Akan tetapi **Grondkaart** inilah yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi/departemen yang bersangkutan. Penguasaan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu penguasaan **de jure** oleh instansi atau departemen dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa LEBIH LANJUT **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I berupa : **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** tersebut **TELAH DIDUKUNG** dan **DIKUATKAN** oleh **Bukti T.I-10** yang JUGA diajukan oleh Pembanding/Tergugat I di persidangan berupa Surat Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia No.B 11/MK . 16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 isinya menyatakan bahwa "Tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi



milik/kekayaan Perumka” dan karena substansinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, maka Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut telah lebih memperjelas mengenai **KELEGALAN Grondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas ± 15.032,2 m<sup>2</sup> sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian;**

Menimbang, bahwa BERSESUAIAN dengan pendapat **Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Djoko Marihandono**, yang berpendapat bahwa *Grondkaart* berisikan gambar penampang lahan yang diatasnya terdapat batas-batas dari lahan tersebut. Dalam setiap *Grondkaart* itu terdapat pengesahan yang dilakukan oleh pejabat terkait dan (Badan Pertanahan Nasional) sehingga *Grondkaart* adalah Gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah dan Fungsi *Meetbrief Grondkaart* adalah merupakan hasil final yang **tidak perlu ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah.**

Menimbang, bahwa demikian pula menurut **Pendapat Ahli DR Aslan Noor, SH,MH,CN** yang berpendapat di persidangan bahwa Keaslian *Grondkaart* dapat dilihat dari empat aspek .Pertama aspek otentisitas yakni dibuat dengan materi dari zamannya (tinta, kertas, ciri-ciri fisik\_, Kedua , aspek orisinalitas yakni dibuat atau diterbitkan oleh institusi yang berwenang. Ketiga aspek integritas yakni memiliki kelengkapan dokumen yang menjelaskan.Keempat aspek kredibilitas/legalitas yakni ada aturan yang menaungi penerbitan dan penggunaannya. Keabsahan *Grondkaart* sebagai alas hak , telah dibuktikan melalui persidangan pada Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

Menimbang, bahwa BERKAITAN DENGAN HAL TERSEBUT, ternyata perihal Alas Hak Kepemilikan berupa **GRONDKAART** sebagai Alas Hak Kepemilikan dan atau BUKTI HAK telah pula diuji dalam sidang pengadilan dan berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, PT KAI (Persero)** dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan *GRONDKAART* yaitu **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2505 K/Pdt/1989 dan Nomor : 12262 K/Pdt/2014 dan LEBIH LANJUT SEJALAN** dengan **Yurisprudensi** tersebut terdapat pula putusan perkara Perdata Peninjauan Kembali **No.125 PK/Pdt/ 2014** yaitu kasus sengketa lahan antara PT Kereta Api **Indonesia (Persero)** dengan **PT Agra Citra Karisma yang mana PENGGUNAAN GRONDKAART SEBAGAI BUKTI BARU (NOVUM) PADA KASUS**

Halaman 115 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



**TERSEBUT MENURUT HUKUM PEMBUKTIAN ADALAH SAMA SAJA MENGGUNAKAN BUKTI TERTULIS BERUPA AKTA OTENTIK;**

Menimbang, bahwa terhadap **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I berupa : **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang telah meragukan KEABSAHAN *Grondkaart* telah diajukan sebagai bukti ALAS HAK KEPEMILIKAN ke depan persidangan oleh Pembanding/Tergugat I maupun pendapat Penggugat/Terbanding I dalam Kontra Memori Bandingnya yang juga telah berpendapat **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** yang diajukan adalah **masih dalam bahasa asing Belanda** , sehingga tidak dapat dinilai sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti terhadap **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I berupa : **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935**, ternyata telah dilampiri dengan **TERJEMAHAN DALAM BAHASA INDONESIA** yang dilakukan oleh Pejabat Penterjemah yang sah dan memiliki kompetensi secara sah serta berwenang untuk menterjemahkannya dengan berdasar sumpah, sehingga menurut pendapat Pengadilan Tinggi **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I berupa : **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935**, DAPAT dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa OLEH KARENANYA dengan berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas perihal ALAS HAK KEPEMILIKAN oleh Pembanding/Tergugat I berupa **Grondkaart** , maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi berdasarkan **Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** beserta bukti-bukti yang menguatkannya, dan pertimbangan hukum dari Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah sangat jelas, tegas dan meyakinkan menurut hukum bahwa **Pembanding/semula Tergugat I secara terang, tegas dan meyakinkan adalah merupakan PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa;**



Menimbang, bahwa **SEHINGGA** OLEH KARENA ITU dengan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding ALAS HAK KEPEMILIKAN atas Tanah Obyek Sengketa oleh Pembanding/semula Tergugat I dengan mendasarkan pada *Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461* tertanggal 27 Juni 1935, adalah **SAH MENURUT HUKUM** Sehingga **tidak ada pelanggaran hak subjektif yang dilakukan oleh Pembanding/semula Tergugat I** dalam mengklaim Objek Tanah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan maupun petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo, telah dapat ternyata sebagai **Fakta Hukum** bahwa ALAS HAK KEPEMILIKAN yang dijadikan sebagai DASAR oleh Penggugat/Terbanding I berupa **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, adalah **TELAH DIBATALKAN** berdasar Putusan Pengadilan yang telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP. (*inkracht van gewijsde*) dan **TELAH DICABUT** berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7/PBT/KEM-ATR/BPN/X/2020, SEDANGKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN atas Tanah Obyek Sengketa oleh Pembanding/semula Tergugat I dengan mendasarkan pada *Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461* tertanggal 27 Juni 1935, adalah **SAH MENURUT HUKUM** sehingga **Pembanding/semula Tergugat I secara terang, tegas dan meyakinkan adalah merupakan PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa**, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan **DITOLAK UNTUK SELURUHNYA** ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding **TIDAK SEPENDAPAT** dengan putusan Pengadilan Negeri Kudus dalam Putusan Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Smg tanggal 23 September 2021 dalam perkara a quo sehingga oleh sebab itu putusan Pengadilan Negeri Kudus dalam Putusan Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Kds tanggal 23 September 2021, **TIDAK DAPAT DIPERTAHANKAN** dan demi hukum **HARUS DIBATALKAN**, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan **mengadili sendiri** perkara ini sebagaimana dalam amar putusan;

**DALAM REKONPENSI :**

Halaman 117 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Menimbang, gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/PR adalah sebagaimana tersebut dalam Jawaban Pemanding/Tergugat I tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kudus menyangkut perihal Pokok Perkara Dalam Rekonsensi dalam perkara ini adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Dalam Rekonsensi adalah merupakan gugatan yang diajukan berkaitan dengan gugatan Dalam Konpensasi, sehingga pertimbangan hukum Dalam Konpensasi juga merupakan pertimbangan hukum Dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Dalam Konpensasi, bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi (PR) telah mendalilkan objek sengketa adalah milik dari Penggugat Dalam Rekonsensi (Penggugat DR) /Tergugat I Dalam Konepsni/Pemanding , berdasarkan **Alas Hak Kepemilikan berupa Gondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + Zijspoor Djati Lijn Semarang – joana No. Ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2;**

Menimbang, bahwa atas dalil –dalil Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Rekonsensinya , Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Dalam Konpensasi , Objek Sengketa *quo ASAL USULNYA* adalah termasuk kedalam asset perusahaan kereta api swasta (*verenigde spoorwegbedriff/VS*) yaitu Semarang – Joana stoomtram – maattschappji, N.V sebagaimana diuraikan dalam **Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + Zijspoor Djati Lijn Semarang – Joana No. Ag 461 tertanggal 27 juni 1935 seluas +/- 15.032,2 M2** dan penertiban *Grondkaart* tersebut berdasarkan A. *Meetbrief* No. 162 dd. 2 Juni 1909 yang membatalkan (*varvallen*) R.o.V verp No. 20 dan B. *Meetbrief* No. 118 dd. 20 April 1912 yang membatalkan (*Vervallen*) R.v.O Verp No. 21;

Menimbang, bahwa, selanjutnya setelah Proklamasi Kemerdekaan berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia maka semua kekayaan pemerintah Hindia Belanda demi hukum (*Van Rechtwege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan membentuk Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 september 1945 maka semua asset SS yang diuraikan dalam *Groondkart* itu otomatis menjadi asset DKRAI yang kemudian pada jaman Hindia Belanda jika perusahaan kereta api swasta ingin berinvestasi dan atau menjalankan usahanya di Hindia Belanda





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perusahaan kereta api swasta tersebut pada saat akan mendapatkan asset terlebih dahulu dilakukan pembabasan lahan dan atau memberikan ganti kerugian kepada pemilik dan atau penguasa atas tanah yang mana proses tersebut dinamakan dengan proses verbal, kemudian dibuatkan *Meetbrief* selanjutnya diberikan *Grondkaart*. Bahwa oleh karena proses perolehan asset perusahaan kereta api swasta tersebut, maka jikaalaupun memang sebelum dilakukan proses verbal tanahnya merupakan tanah milik adat, maka setelah dilakukan proses dimaksud menjadi beralih dan atau hapus dan atau dibatalkan (*vervallen*) yang kemudian setelah kemerdekaan asset VS di ambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang No. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia Jo Peraturan Pemerintah RI No. 2 tahun 1959 tentang pokok-pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda Jo Peraturan Pemerintah RI No. 40 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Milik Belanda.

Menimbang, bahwa *Grondkaart* menurut Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Djoko Marihandono, adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukkan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. *Grondkaart* sendiri merupakan peninggalan Pemerintah Hindia Belanda berupa **produk obyek hukum masa lalu yang bersifat tetap dan final** sehingga dalam *Grondkaart* terdapat pengesahan yang dilakukan oleh pejabat terkait (Badan Pertanahan Nasional) sehingga *Grondkaart* yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah dan Fungsi *Meetbrief Grondkaart* adalah merupakan hasil final yang **tidak perlu ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah;**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Dalam Konpensi bahwa dengan berdasarkan runtutan tentang ASAL USUL **Alas Hak Kepemilikan** Tanah atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana URAIAN TERSEBUT, maka ADALAH TEGAS DAN BERDASAR HUKUM BAHWA ***Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935*** , sebagaimana **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.i-16.B** , yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding di persidangan adalah **MERUPAKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN PENGGUGAT DALAM REKONPENSII/TERGUGAT I DALAM KONPENSII/PEMBANDING** , atas Tanah Obyek Sengketa dalam Perkara ini ;

Halaman 119 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa perihal **Alas Hak Kepemilikan** atas Tanah Obyek Sengketa oleh Penggugat Dalam Rekonpensi/Pembanding/Tergugat I Dalam Konpensi berupa **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** sebagaimana **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, memang tidak dapat dijadikan bukti layaknya sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Akan tetapi **Grondkaart** inilah yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi/departemen yang bersangkutan. Penguasaan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu penguasaan **de yure** oleh instansi atau departemen dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa LEBIH LANJUT **Bukti T.I- 16 A dan Bukti T.I-16.B**, yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi/Pembanding/Tergugat I Dalam Konpensi berupa : **Grondkaart van KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang –Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** tersebut **TELAH DIDUKUNG** dan **DIKUATKAN** oleh **Bukti T.I-10** yang JUGA diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi/Pembanding/Tergugat I Dalam Konpensi di persidangan berupa Surat Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia No.B 11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 isinya menyatakan bahwa "Tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka" dan karena substansinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, maka Surat Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia No.B-11/MK .16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 tersebut telah lebih memperjelas mengenai **KELEGALAN** **Grondkaart Van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana NO. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas ± 15.032,2 m<sup>2</sup> sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian;**

Menimbang, bahwa BERSESUAIAN dengan pendapat **Ahli Sejarah** Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia **Djoko Marihandono**, yang berpendapat bahwa **Grondkaart** berisikan gambar penampang lahan yang di atasnya terdapat batas-batas dari lahan tersebut. Dalam setiap **Grondkaart** itu terdapat pengesahan yang dilakukan oleh pejabat terkait dan (Badan Pertanahan Nasional) sehingga **Grondkaart** adalah Gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah dan Fungsi **Meetbrief Grondkaart** adalah merupakan hasil final



yang tidak perlu ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah.

Menimbang, bahwa BERKAITAN DENGAN HAL TERSEBUT, ternyata perihal Alas Hak Kepemilikan berupa **GRONDKAART** sebagai Alas Hak Kepemilikan dan atau BUKTI HAK telah pula diuji dalam sidang pengadilan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung PT KAI (Persero) dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan **GRONDKAART** yaitu **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2505 K/Pdt/1989 dan Nomor : 12262 K/Pdt/2014 dan LEBIH LANJUT SEJALAN** dengan Yurisprudensi tersebut terdapat pula putusan perkara Perdata Peninjauan Kembali **No.125 PK/Pdt/2014** yaitu kasus sengketa lahan antara PT Kereta Api **Indonesia (Persero)** dengan **PT Agra Citra Karisma** yang mana **PENGUNAAN GRONDKAART SEBAGAI BUKTI BARU (NOVUM) PADA KASUS TERSEBUT MENURUT HUKUM PEMBUKTIAN ADALAH SAMA SAJA MENGGUNAKAN BUKTI TERTULIS BERUPA AKTA OTENTIK;**

Menimbang, bahwa OLEH KARENANYA dengan berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas perihal **ALAS HAK KEPEMILIKAN** oleh Penggugat Dalam Rekonsensi/Pembanding/Tergugat I Dalam Kompensi berupa **Grondkaart**, maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi berdasarkan **Grondkaart van KM 48 +400 tot KM 49 + 100 Zijspoor Djati Lijn Semarang-Joana No. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935** beserta bukti-bukti yang **menguatkannya**, dan pertimbangan hukum dari Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah sangat jelas, tegas dan meyakinkan serta telah dapat dibuktikan menurut hukum bahwa **Penggugat Dalam Rekonsensi/Pembanding/semula Tergugat I Dalam Kompensi secara terang, tegas dan meyakinkan adalah merupakan PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa, SEHINGGA** oleh karena itu petitum Gugatan Rekonsensi angka 2, demi hukum **DAPAT DIKABULKAN;**

Menimbang, bahwa OLEH KARENA ITU terhadap objek sengketa yang telah diakui oleh Tergugat Dalam Rekonsensi /Penggugat Dalam Kompensi/Terbanding I yang didasarkan pada tanah milik adat yang kemudian terakhir terbit **SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS ± 5.731 M<sup>2</sup>** atas nama **PT Pura Barutama (Penggugat)**, yang dijadikan dasar bagi Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi /Terbanding I dikarenakan ternyata penerbitan SHGB dimaksud adalah tidak berdasarkan hukum bahkan telah

Halaman 121 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



menyalahi hukum YANG MENYEBABKAN TERJADI TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS OBYEK SENGKETA MILIK Penggugat Dalam Rekonsensi / TERGUGAT I Dalam Konpersi/Pembanding, dan ternyata SHGB dimaksud telah diuji dan diputus oleh Putusan Pengadilan yang telah yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 034/G/2016/PTUN.Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.52/B/2017//PT.TUN.SBY Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.457 K/TUN/2017 Jo Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali Pertama) No. 121 PK/TUN/2018 dan Surat Mahkamah Agung RI No. MA/PANMUD/TUN/I/4/2021 tertanggal 7 Januari 2021. Hal pengembalian Berkas Peninjauan kembali TUN serta Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.034/G/2016/PTUN SMG.yang mana dalam putusan tersebut dan terhadap putusan tersebut SHGB **TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT** , maka Tergugat Dalam Rekonsensi)/PENGGUGAT Dalam Konpersi /Terbanding I , secara hukum **TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas DIKARENAKAN SHGB Nomor : 18/JATIKULON, GAMBAR SITUASI NOMOR 3916/1990, TANGGAL 14 OKTOBER 1990, LUAS  $\pm$  5.731 M<sup>2</sup> atas namaPT Pura Barutama (Penggugat), yang dijadikan dasar bagi Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpersi /Terbanding I dikarenakan ternyata penerbitan SHGB dimaksud adalah tidak berdasarkan hukum DAN BERDASARKAN Putusan Pengadilan yang telah yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) **TELAH DINYATAKAN BATAL DAN DICABUT** , maka Tergugat Dalam Rekonsensi)/PENGGUGAT Dalam Konpersi /Terbanding I , secara hukum **TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN ATAU BUKAN SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA**, maka secara hukum Tergugat Dalam Rekonsensi /Penggugat Dalam Konpersi/Terbanding I , **harus mengosongkan obyek sengketa secara sukarela**, dan untuk itu petitum Gugatan Rekonsensi angka 4 demi hukum juga **DAPAT DIKABULKAN**;

Menimbang, bahwa OLEH KARENA ITU berdasar pada pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas jika Tergugat Dalam Rekonsensi /Penggugat Dalam Konpersi/Terbanding I tidak mengosongkan objek sengketa , melainkan masih mendiami dan menguasai serta memanfaatkan objek sengketa yang merupakan milik Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpersi/Pembanding untuk kepentingan usaha , maka perbuatan dimaksud yang dilakukan oleh Tergugat Dalam

Halaman 122 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Terbanding I adalah merupakan suatu perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hak orang lain atau **merupakan Perbuatan Melawan Hukum** sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat dalil Gugatan Rekonpensi bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi /Terbanding I melakukan **Perbuatan Melawan Hukum JUGA telah terbukti secara sah menurut hukum** dan perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat bagi Penggugat dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding ;

Menimbang, bahwa perihal adanya **kerugian** bagi Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding atas penguasaan dan pemanfaatan Obyek Sengketa oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi/Terbanding I sebagaimana petitum angka 5 Gugatan Rekonpensi baik Kerugian Materiil sebesar Rp. 10.630.412.011 ,- (sepuluh milyar enam ratus tiga puluh juta empat ratus dua belas ribu sebelas rupiah) maupun Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah), dikarenakan dalam persidangan tidak dapat dibuktikan adanya kerugian maupun besarnya kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya dipersidangan, maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi petitum angka 5 Gugatan Rekonpensi demi hukum harus **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding agar terhadap Obyek Sengketa diletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga, ternyata juga tidak terdapat adanya permohonan tersendiri lebih yang diajukan beserta pemenuhan syarat administrasi oleh Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi permohonan *a quo* juga harus **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi/Pembanding yang memohon agar dapat menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi/Terbanding I membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Dalam Rekonpensi melaksanakan putusan, maka dikarenakan Obyek Sengketa masih dalam penguasaan Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi/Terbanding I, maka apabila putusan dalam perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap , Tuntutan dimaksud **DAPAT DIKABULKAN** ;

Halaman 123 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG





Menimbang, bahwa sedangkan terhadap permohonan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dan upaya hukum lainnya, dikarenakan menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak terpenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR maupun SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001, maka permohonan dimaksud harus **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, dikarenakan ternyata Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding telah dapat membuktikan dalil-dalil Gugatan Rekonsensinya sebagaimana telah dinyatakan tersebut diatas ternyata juga terdapat dalil-dalil Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding yang tidak dapat dibuktikan secara sah di persidangan, maka menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat banding, Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding **DAPAT DIKABULKAN SEBAGIAN**;

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding **DAPAT DIKABULKAN SEBAGIAN**, maka Gugatan Rekonsensi haruslah dinyatakan **DITOLAK untuk selebihnya** ;

**DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI ;**

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan Dalam Kompensi dinyatakan Ditolak dan Gugatan Dalam Rekonsensi dinyatakan Dikabulkan Sebagian, sehingga Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonsensi/Terbanding I adalah pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang dalam tingkat banding sebagaimana ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor :48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor: 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Daerah Jawa dan Madura, Pasal-Pasal dalam KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

Halaman 124 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat I ;

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi ;

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan Putusan Eksepsi Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, yang dimohonkan banding ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 11/Pdt.G/2021/PN. Kds tanggal 23 September 2021, yang dimohonkan banding tersebut ;

**MENGADILI SENDIRI :**

DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat/ Terbanding I untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah adalah milik PENGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I DALAM KONPENSI / PEMBANDING berdasarkan *Grondkaart van* KM 48 + 400 tot KM 49 + 100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang-Joana no. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas +/- 15.0323,2 m2.
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi /Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi /Terbanding I untuk mengosongkan objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi /Terbanding I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat I sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tegugat Dalam Rekonpensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak Gugatan Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Halaman 125 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Dalam Kompensi / Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul di kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Kamis, tanggal 25 November 2021, oleh kami Pramodana Kumara Kusumah Atmadja, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Purwanto, S.H., M.Hum. dan Wuriyanto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Mulyono, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara

elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Purwanto, S.H., M.Hum.

Pramodana Kumara Kusumah Atmadja, S.H., M.Hum.

Ttd.

Wuriyanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Mulyono, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan.....Rp 10.000,00

2. Redaksi putusan .....Rp 10.000,00

3. Administrasi .....Rp130.000,00

Jumlah

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

Halaman 126 dari 126 halaman putusan nomor 472/Pdt/2021/PT SMG