



**PUTUSAN**

Nomor 2730 K/Pdt/2022

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

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

**PT PURA BARUTAMA**, yang diwakili oleh Direktur Utama PT Pura Barutama, Johanes Slamet Harjanto, berkedudukan di Jalan AKBP R. Agil Kusumadya, Nomor 203, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haris Jamaris, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Haris Jamaris & Rekan, berkantor di Jalan Babakan Tarogong, Nomor 678/196 B, RT 006, RW 003, Kelurahan Sukaasih, Bojongloa Kaler, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2021;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

**1. PT KERETA API INDONESIA (Persero)**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Didiek Hartantyo, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Nomor 1, Bandung, **c.q. DAERAH OPERASI 4 SEMARANG**, berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin, Nomor 3, Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wisnu Pramudyo, PLT *Executive Vice President* Daerah Operasi 4 Semarang PT Kereta Api Indonesia (Persero), berkantor di Jalan MH. Thamrin, Nomor 3, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021, selanjutnya Wisnu Pramudyo memberikan kuasa kepada Muhamad

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022



Yunan Lubis, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada N & T *Lawfirm*, berkantor di Jalan Ciater Raya, Nomor 163, BSD, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2021;

**2. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN**

**KUDUS**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Pratomo Adi Wibowo, S.Sit., M.Eng., berkedudukan di Jalan Mejobo Mlati Kidul, Komplek Perkantoran Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donny Agus Kurniawan, S.H., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Jalan Mejobo, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2021;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat 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

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan hak atas objek sengketa maupun perikatan kerja sama pengelolaan di atas 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 beriktikad 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 batas-batas sebagai berikut:

- Barat : saluran,
- Timur : jalan,
- Utara : Pabrik Es Tirta Mulyo,
- Selatan : Jalan AKBP Agil Kusumadya,

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18/Jatikulon, Gambar Situasi Nomor 3916/1990, tanggal 14 Oktober 1990, luas  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  terletak di Desa Jatikulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah;

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  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  sebagai saham kepada PT Pura Barutama (Penggugat) berdasarkan Akta Pemasukan dalam Perseroan Terbatas Nomor 455/132 JT/XII/1991,

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022

#### 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)



tanggal 23 Desember 1991, yang dibuat di hadapan Arlita Dewi Gumuljo, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus (*inbren*);

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 di atas objek sengketa kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

6.1 Kerugian materiil:

Nilai kerugian sebesar Rp54.159.704.000,00 (lima puluh empat miliar seratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus empat ribu rupiah) nilai kerugiannya dihitung dari nilai NJOB tahun 2020;

6.2 Kerugian imateriil:

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 kerja sama dengan Penggugat. Atas hal tersebut, maka tidak berlebihan apabila Penggugat menilai kerugian atas kepercayaan tersebut dengan nilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar 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 Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat I melaksanakan isi putusannya;



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*);

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

Eksepsi Tergugat I:

- Penggugat tidak mempunyai kualitas (*persona standi in judicio*);
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*disqualificatie actoris exceptie*);
- Gugatan Penggugat salah menarik pihak (*error in persona*);

Eksepsi Tergugat II:

- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, adalah milik Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konvensi (Tergugat I DK) berdasarkan *Grondkaart van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lijn* Semarang-Joana Nomor Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.032,2 \text{ m}^2$ ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR)/Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK) telah melakukan perbuatan melawan hukum;



4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR)/Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK) untuk mengosongkan objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR)/Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK) membayar kerugian kepada Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konvensi (Tergugat I DK) sebagai berikut:

**Kerugian materiil:**

- Bahwa kerugian materiil ini dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek dengan harga saat ini, dengan perhitungan sebesar Rp916.000,00 (sembilan ratus enam belas ribu rupiah) x luas SHGB Nomor 18 ± 5.731 m<sup>2</sup>, dengan nilai sebesar Rp5.249.596.000,00 (lima miliar 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 1 Januari 1991 sampai dengan 30 April 2021 (30 tahun 4 bulan) yaitu sebesar Rp5.380.816.011,00 (lima miliar tiga ratus delapan puluh juta delapan ratus enam belas ribu sebelas rupiah), sehingga total kerugian materiil Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR) sebesar Rp10.630.412.011,00 (sepuluh miliar enam ratus tiga puluh juta empat ratus dua belas ribu sebelas rupiah);

**Kerugian imateriil:**

- Bahwa atas penguasaan fisik atas objek secara melawan hukum oleh Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR) sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR) kehilangan kepercayaan dari Kementerian 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 Rekonvensi (Penggugat DR) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR) untuk membayar kerugian materiil kepada





Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR) sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);

- Bahwa kerugian materiil dan imateriil harus dibayarkan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR) secara sekaligus dan seketika setelah putusan perkara ini dijatuhkan;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, adalah milik Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konvensi (Tergugat I DK) berdasarkan *Grondkaart van* KM 48+400 *tot* KM 49+100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang-Joana Nomor Ag 461, tertanggal 27 Juni 1935, seluas  $\pm$  15.032,2 m<sup>2</sup>;

7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR)/Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)/Tergugat I Dalam Konvensi (Tergugat I DK) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per/setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kds., tanggal 23 September 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

B. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan sebagian gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022



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 merupakan pemilik yang sah yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa yang diperoleh dari jual beli yang sah (sebagai pembeli yang beriktikad baik) yang dilindungi oleh undang-undang atas bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan, yang 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:
  - Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo,
  - Selatan : jalan desa dan Jalan Agil Kusumadya,
  - Barat : saluran,
  - Timur : Jalan Agil Kusumadya;
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  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  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 di hadapan Arlita Dewi Gumuljo, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus;
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 di atas objek sengketa kepada Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Semarang telah memberikan Putusan Nomor 472/PDT/2021/PT SMG, tanggal 25 November 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- 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 Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding I untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, adalah milik Penggugat

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022

#### 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

Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi/Pembanding berdasarkan *Grondkaart van* KM 48+400 tot KM 49+100 *Zijspoor Djati Lin* Semarang-Joana Nomor Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.0323,2 \text{ m}^2$ ;

3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi/Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi/Terbanding I untuk mengosongkan objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi/Terbanding I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Dalam Rekonvensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 29 November 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Desember 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 472/Pdt/2021/PT SMG *juncto* 11/Pdt.G/2021/PN Kds., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Desember 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022

#### 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

diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Desember 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 472/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 25 November 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kds., tanggal 23 September 2021;

Untuk selanjutnya memutuskan:

Mengadili Sendiri Dan Memutus Sendiri:

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Provisi:

- Mengabulkan sebagian gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat;
- 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 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 beriktikad baik) yang dilindungi oleh undang-

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022

#### 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)



undang atas bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, yang 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:

- Utara : Pabrik Es Tirto Mulyo,
- Selatan : jalan desa dan Jalan Agil Kusumadya,
- Barat : saluran,
- Timur : Jalan AKBP Agil Kusumadya;

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat menyerahkan (*inbren*) 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 di hadapan Arlita Dewi Gumuljo, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus;
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 di atas 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 Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);



Atau, apabila Ketua Mahkamah Agung c.q. Majelis Hakim Agung Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 5 Januari 2022, yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 16 Desember 2021 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 5 Januari 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pengugat Konvensi mendalilkan bahwa dasar asal usul kepemilikan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan 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 (*inbreg*) dalam Perseroan Terbatas Nomor 455/132 JT/XII/1991, tanggal 23 Desember 1991, yang dibuat di hadapan Arlita Dewi Gumuljo, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus, yang dahulu berdasar alas hak kepemilikan berupa Persil 138 Klas D IV, seluas  $13.150 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama Nitisemito yang tercatat di Letter C 442, Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- Bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat khususnya berupa Foto Copy Buku Letter C, Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Nomor 442, Persil 138 Klas D IV, seluas  $13.150 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama Nitisemito terdapat fakta bersesuaian dengan keterangan saksi Sutopo bin



Hardjodirun yang diajukan oleh pihak Penggugat bahwa dalam Buku Letter C Desa Nomor C 442 atas nama Nitisemito sudah ada coretan yang artinya sudah beralih menjadi kepemilikan orang lain, sehingga alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa berupa Buku Letter C, Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Nomor 442, Persil 138, Klas D IV, seluas 13.150 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama Nitisemito adalah sudah tidak lagi menjadi dan atau merupakan alas hak kepemilikan yang melekat atas tanah objek sengketa;

- Bahwa lagipula alas hak kepemilikan yang saat sekarang melekat pada tanah objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan 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) telah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), 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 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Jatikulon atas nama PT Pura Barutama, maka sudah tepat *judex facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menyatakan bahwa Penggugat bukanlah pemilik sah objek sengketa;
- Bahwa sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalilnya bahwa yang berhak atas objek sengketa adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan alas hak kepemilikan berupa *Grondkaart van* KM 48+400 tot KM 49+100 *Zijspoor Djati Lijn* Semarang-Joana Nomor Ag 461, tertanggal 27 Juni 1935, yang menurut sejarah asal usulnya bahwa objek sengketa termasuk ke dalam aset perusahaan kereta api swasta (*verenigde spoorwegbedrijf/VS*), yaitu Semarang-Joana *Stoomtram-Maatschappij*, NV seluas  $\pm$  15.034,2 m<sup>2</sup> dan penerbitan *Grondkaart* tersebut berdasarkan A. *Meetbrief* Nomor 162 dd. 2 Juni 1909 yang membatalkan (*vervallen*) R.v.O. *Verp.* Nomor 20 dan B. *Meetbrief* Nomor 118 dd. 20 April 1912 yang membatalkan (*vervallen*)

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022





R.v.O. *Verp.* Nomor 21 dan berdasarkan Undang Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada Di Wilayah 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";

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* harus diperbaiki sekedar amar kedua dalam rekonvensi, oleh karena keliru menyebutkan luas objek sengketa adalah  $\pm 15.0323,2 \text{ m}^2$  yang merupakan aset perusahaan kereta api swasta Semarang-Joana, namun yang sebenarnya luasnya adalah  $\pm 15.034,2 \text{ m}^2$  berdasarkan bukti T.II-2 berupa Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7/Pbt/KEM-ATR/BPN/X/2020 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Jatikulon atas nama PT Pura Barutama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT PURA BARUTAMA tersebut harus ditolak;

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

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

**M E N G A D I L I:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT PURA**

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022



**BARUTAMA** tersebut;

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 472/PDT/2021/PT SMG, tanggal 25 November 2021, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kds., tanggal 23 September 2021, sehingga amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk sebagian;
- 2) Menyatakan objek sengketa yang terletak di Desa Jati Kulon, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, adalah milik Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi berdasarkan *Grondkaart van KM 48+400 tot KM 49+100 Zijspoor Djati Lin Semarang-Joana* Nomor Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 15.034,2 \text{ m}^2$ ;
- 3) Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk mengosongkan objek sengketa;
- 5) Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Dalam Rekonvensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

6) Menolak gugatan rekonvensi Tergugat I Dalam Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 9 September 2022, oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

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

Agus Subroto, S.H., M.Hum.  
NIP 19590820 198403 1002

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 2730 K/Pdt/2022