

**PENGUNAAN HAK PRIORITAS UNTUK MENDAPATKAN HAK  
GUNA BANGUNAN DALAM SISTEM KEPEMILIKAN TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8 / Pdt.G / 2012 / PN. Kdr)**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH**

**NABILA NUR RIFDAH**

**13340067**

**PEMBIMBING:**

- 1. Dr. H. RIYANTA, M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H, M.H.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2017**

## ABSTRAK

Tanah merupakan faktor pendukung utama dalam terselenggaranya kehidupan dan kesejahteraan seseorang. Kebutuhan tanah tidak hanya terbatas untuk kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembangnya seseorang di dalam lingkungan sosial, politik, ekonomi dan budaya bagi seseorang dan komunitas masyarakatnya. Tanah merupakan hal yang cukup sensitive untuk dibahas, maka dari itu tidak dapat dipungkiri banyaknya permasalahan yang terjadi tentang tanah. Banyak terjadi sengketa tentang pertanahan, sengketa tersebut terjadi antara perseorangan, orang dengan badan hukum, maupun orang dengan Negara. Perebutan hak atas tanah merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam masyarakat. Dalam perebutan hak atas tanah dimana tanah tersebut adalah tanah milik Negara, maka pemberian wewenang hak harus diserahkan pada Negara. Dalam pemberian hak yang berawal dari sengketa maka harus disertai dengan putusan hakim agar pemberian hak tersebut memiliki kekuatan hukum. dalam memberikan dalam memutuskan perkara hakim menggunakan hak prioritas untuk menentukan diberikan pada siapa hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini merupakan *library research* atau penelitian kepustakaan yaitu penelitian dengan menggunakan data yang diperoleh dari literatur-literatur berbentuk buku, majalah, artikel ataupun dengan bahan-bahan yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian kepustakaan ini meliputi analisis dari putusan yang menjadi objek penelitian kemudian di analisa, dilihat dan dikaji dengan Undang-Undang, buku-buku, ataupun literatur yang lain yang berkaitan dengan objek penelitian. Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitik yaitu penelitian yang mendeskripsikan dan menganalisa objek yang akan di teliti, dimana objek tersebut adalah putusan pengadilan Kota Kediri.

Setelah dilakukan analisa, pemberian hak atas tanah yang dilakukan oleh negara melalui Putusan Pengadilan Negeri Kediri sudah memberikan keputusan yang baik bagi kedua belah pihak, sudah memberikan keadilan bagi kedua belah pihak. Pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan ini telah melihat dari berbagai sisi sehingga yang menjadi di putusan adalah pertimbangan yang adil bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini hakim memutuskan memberikan hak prioritas kepada Penggugat, dimana penggugat adalah orang yang menempati dan mempunyai kepentingan hukum tanah yang dimohonkan hak guna bangunannya. Hak prioritas diberikan dengan menimbang bagi kedua belah pihak.

Kata kunci: Hak Guna Bangunan, Hak Prioritas.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nabila Nur Rifdah

NIM : 13340067

Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum.

Fakultas : Syariah dan Hukum.

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul: **Penggunaan Hak Prioritas untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan Dalam Sistem Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr)**, seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah saya lakukan tindak sebagaimana dengan etika keilmuan.

Yogyakarta, 3 Mei 2017



**Nabila Nur Rifdah**

**NIM: 13340067**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal : Skripsi Nabila Nur Rifdah

Kepada:

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Nabila Nur Rifdah

NIM : 13340067

Judul : **Penggunaan Hak Prioritas untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan Dalam Sistem Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr)**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 3 Mei 2017

Pembimbing I,

  
**Dr. H. Riyanta, M.Hum**

**NIP. 1996604315 199303 1 0032**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal : Skripsi Saudari Nabila Nur Rifdah

Kepada:

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Nabila Nur Rifdah

NIM : 13340067

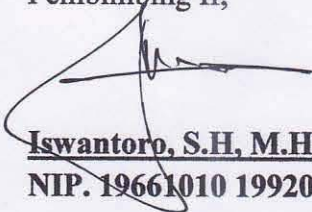
Judul : **Penggunaan Hak Prioritas untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan Dalam Sistem Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr)**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 3 Mei 2017  
Pembimbing II,

  
**Iswantoro, S.H, M.H**

**NIP. 19661010 199202 1 001**



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-263/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : PENGGUNAAN HAK PRIORITAS UNTUK MENDAPATKAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM SISTEM KEPEMILIKAN TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NABILA NUR R  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340067  
Telah diujikan pada : Senin, 22 Mei 2017  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Dr. H. Riyanta, M.Hum.  
NIP. 19660415 199303 1 002

Penguji I

Udiy Basuki, S.H., M.Hum.  
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji II

Siti Jahroh, S.H.I., M.SI.  
NIP. 19790418 200912 2 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 22 Mei 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syariah dan Hukum

DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

**MOTTO**

*“MAN JADDA WA JADA”*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **PERSEMBAHAN**

*Untuk yang selalu mendoakan dan mendukungu  
maka dengan rasa syukur dan penuh terimakasih kupersembahkan skripsi ini  
kepada:*

Ayah dan Ibu

Kakak dan Adikku

Keluarga Besar

Teman-teman

yang Selalu

Memberikan Semangat, Dukungan dan Do'anya

**dan**

**Almamaterku Tercinta**

**Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين علي امور الدنيا والدين. اشهد ان لا اله الا الله و اشهد ان محمدا رسول الله. اللهم صل وسلم علي محمد و علي اله و صحبه اجمعين. اما بعد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan berkah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata 1 dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan Judul: “Penggunaan Hak Prioritas untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan Dalam Sistem Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr)”

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para sahabat, keluarga, dan umatnya yang senantiasa melaksanakan sunnah dan berpegang teguh pada ajaran Islam sampai akhir nanti.

Penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari peran beberapa pihak yang telah memberikan dorongan, bimbingan, dan pengarahan. Oleh karena itu, dengan segala ketulusan hati penyusun menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Drs K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum dan Bapak Faisal Lukman Hakim, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum.
4. Bapak Misbahul Mujib selaku Pembimbing Akademik.
5. Bapak Dr. H. Riyanta, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Iswantoro, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa sabar dan tulus dalam membimbing dan memberikan masukan-masukan kepada penyusun dalam penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmunya.
7. Staf Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum yang sangat sabar dalam melayani dan memberikan arahan-arahan.
8. Kedua orang tua tercinta, Bapak Misbahul Huda dan Ibu Nurrokhmiati Haniah, yang selalu medoakan puterinya dalam keadaan apapun, selalu memberikan semangat dan dorongannya, serta selalu melimpahkan kasih sayang dan cintanya.
9. Kakakku Jihan Kumala Azzi, Husein Tamara Ubay, Fatkur Effendi dan Adik ku Berlian Aziza Effendi dan Muhammad Alfarizi Effendi yang selalu mendukung dan memberikan semangat.
10. Keluarga Besar Bani Abdullah dan Bani Boimin yang selalu memberikan dukungan.

11. *“Cewek Lucu Pake Gincu”* Sovia Johar Aslihati, Zola Cholida Helyanty, Yardema Mulyani, Nanda Rahda Izaty, Fauziah Zuhriyah, Nada Felicia Rahman, dan Sulastri yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini, dan selalu senantiasa menghibur dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Semua teman-teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2013 yang selalu bersama-sama belajar mencari ilmu, dan bersama dalam suka duka di kampus ini.
13. Teman-teman Kost Zaza Arysta dan Izzurohmah yang selalu mendukung dan memberikan semangat setiap waktu.
14. Semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan pahala yang berlipat sebagai bekal kehidupan di dunia dan akhirat.

Akhirnya, semoga Allah SWT memberikan imbalan yang berlipat ganda dan meridhai semua amal baik yang telah diberikan. Penyusun sadar bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Semoga skripsi ini menjadi sesuatu yang bermanfaat bagi semua pihak. Amin.

Yogyakarta, 3 Mei 2017

Penyusun,

Nabila Nur Rifdah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Kerangka Teoritik.....	11
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Penyusunan .....	19
<b>BAB II TINJAUAN UMUM KEPEMILIKAN TANAH</b>	
A. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria .....	22
B. Hak Atas Tanah .....	30
C. Peralihan Hak Atas Tanah .....	44
D. Hak Prioritas dalam Kepemilikan Tanah.....	55
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KEDIRI NOMOR 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr</b>	
A. Kasus Posisi .....	58

B. Dasar Pertimbangan Putusan Hakim .....	73
C. Putusan Hakim .....	74
D. Hak Prioritas Untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan .....	77

**BAB IV PENGGUNAAN HAK PRIORITAS DALAM PUTUSAN NOMOR  
8/Pdt.G/2012/Pn.Kdr**

A. Aspek Keadilan Penggunaan Hak Prioritas untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan dalam Sistem Kepemilikan Tanah .....	78
B. Kendala-kendala dalam Mendapatkan Hak Guna Bangunan dengan Menggunakan Hak Prioritas .....	87

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	91
B. Saran .....	92

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>93</b>
-----------------------------	-----------

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap orang, baik dalam kedudukannya sebagai individu orang ataupun sebagai anggota masyarakat, sejak lahir, hidup, bahkan sampai meninggal duniapun tanah tidak dapat dilepaskan dari kehidupan seseorang. Tanah merupakan faktor pendukung utama dalam terselenggaranya kehidupan dan kesejahteraan seseorang. Kebutuhan tanah tidak hanya terbatas untuk kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembangnya seseorang di dalam lingkungan sosial, politik, ekonomi dan budaya bagi seseorang dan komunitas masyarakatnya.

Maka dari itu seharusnya tanah sendiri harus memiliki peraturan khusus yang didalamnya khusus membahas tentang pertanahan. Hal tersebut dapat dilihat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan keberlangsungan manusia. Di Indonesia sendiri telah ada Undang-Undang yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.

Pada tanggal 24 September telah disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih sering dikenal dengan UUPA. Tujuan lahirnya UUPA, yaitu :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional.

2. Untuk meletakkan dasar-dasar, mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; dan
3. Untuk meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>1</sup>

Istilah Agraria berasal dari kata *akker* (bahasa Belanda), *agros* (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Menurut Andi Hamzah, agrarian adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.<sup>2</sup>

Dengan lahirnya UUPA, maka terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional. Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangka hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya, harus seusai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>3</sup>

Objek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tersebut tersebut dibagi dua, yaitu sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum jika

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>2</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, t.th), hlm. 32.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, jld 1*, ( Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 1.

belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebutkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa, untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai 45 UUPA. Hak penguasaan atau tanah merupakan hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”) jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan UUPA.<sup>4</sup>

Prinsip dasar lahirnya hak-hak atas tanah itu sendiri adalah, penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Kepentingan-kepentingan masyarakat haruslah berada dalam keadaan yang seimbang (penjelasan Umum Angka II.4 Undang-Undang Pokok Agraria).<sup>5</sup>

Hak guna bangunan adalah salah satu hak yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama dua puluh tahun. Terkadang banyak orang lalai atau bahkan tidak mengetahui tentang jangka waktu hak guna bangunan, terutama bagi

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 25.

<sup>5</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 25.



orang-orang tidak mengetahui betul bagaimana prosedur-prosedur dalam hukum pertanahan.

Pemegang hak guna bangunan boleh menyewakan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tetapi tidak boleh menyewakan tanahnya, banyak orang yang menyewakan bangunan yang mereka miliki. Bangunan tersebut biasanya disewakan sebagai rumah ataupun dalam bentuk pertokoan. Terkadang para pemegang hak guna bangunan yang menyewakan bangunanya sedikit lalai dan tidak memikirkan dampak yang akan terjadi. Karena bisa saja bangunan yang disewakan akan mengalami sengketa dengan si penyewa.

Salah satu permasalahan yang terjadi adalah pemegang hak guna bangunan menyewakan bangunanya kepada si penyewa dalam waktu yang cukup lama kurang lebih 70 tahun. Penyewa merasa bahwa bangunan tersebut telah lama dia rawat dan jaga secara turun temurun dan dia merasa bahwa dia berhak untuk memiliki hak atas bangunan tersebut. Dan setelah mengajukan hak atas bangunan tersebut ternyata hak guna bangunan sudah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang sehingga tanah tersebut menjadi tanah milik Negara.

Dalam perkara tersebut dua pihak yang bersengketa yaitu penggugat Liem Djioe Ngang Nio. Liem Djioe Ngang Nio sebagai penggugat menyewa sebuah bangunan dari Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok sebagai tergugat dalam kasus ini. Dalam kasus ini yang digugat oleh penggugat bukan hanya perkumpulan Rumah Abu Gee Pok tetapi juga Kepala Kantor pertanahan Kota Kediri.

Pada awalnya orang tua dari penggugat telah menempati bangunan tersebut sebelum penggugat lahir, dan bangunan tersebut telah ditempati dari tahun 1932. Orang tua penggugat dan penggugat telah menempati bangunan tersebut dan membangunnya sedikit demi sedikit sehingga menjadi bangunan yang permanen. Orang tua penggugat dan penggugat pernah mencari keberadaan Perkumpulan rumah Abu Gee Pok untuk membicarakan persil objek gugatan, namun keberadaan Perkumpulan Abu Gee Pok tidak diketahui keberadaannya.

Penggugat setelah itu mengajukan permohonan Hak Atas tanah objek gugatan melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri. Bahwa objek gugatan diketahui tidak pernah dimohonkan atau diperpanjang ijin Hak Guna Bangunannya baik oleh perkumpulan Abu Gee Pok maupun orang lain kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri, sehingga secara hukum telah berakhir ijin Hak Guna Bangunan No. 872/Pakelan atas nama Perkumpulan Abu Gee Pok, maka tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872/Pakelan atas nama Perkumpulan Abu Gee Pok menjadi tanah bebas (tanah Negara).

Oleh karena Perkumpulan Abu Gee Pok sudah tidak memperpanjang ijin Hak Guna Bangunannya maka Perkumpulan Abu Gee Pok sudah tidak berhak lagi menguasai dan mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan ataupun Hak atas tanah lainnya kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri atas tanah tersebut. Bahwa oleh karena penggugat sudah kurang lebih 70 tahun menempati objek gugatan dan tidak ada gangguan dari pihak manapun, maka secara hukum Penggugat berhak

mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas objek gugatan.

Hak prioritas disini adalah pada siapa hak guna tersebut akan di prioritaskan diberikan, apakah hak guna bangunan akan di prioritaskan untuk si penyewa yang telah menyewa selama puluhan tahun ataukah kepada si pemilik hak guna bangunan sebelumnya.

Dari pemaparan permasalahan di atas penyusun tertarik untuk membahas dan menganalisis dalam penelitian berjudul “Penggunaan Hak Prioritas Guna Mendapatkan Hak Guna Bangunan dalam Sistem Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8 / Pdt. G / 2012 / PN. Kdr )”

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan beberapa rumusan permasalahannya, yaitu:

1. Apakah cara mendapatkan hak guna bangunan dengan menggunakan hak prioritas dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 8 / Pdt.G / 2012 / PN. Kdr sudah memenuhi aspek keadilan ?
2. Apa kendala dalam mendapatkan hak guna bangunan dengan menggunakan hak prioritas?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Penelitian merupakan pencerminan secara konkret kegiatan ilmu dalam memproses ilmu pengetahuan.<sup>6</sup> Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.<sup>7</sup> Dari tujuan penelitian sebagaimana disebut di atas, diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan dicapai, sebagai berikut :

#### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menjelaskan penggunaan hak prioritas dalam mendapatkan hak guna bangunan.
- b. Untuk menganalisis pemberian hak prioritas apakah sudah sesuai aspek keadilan.
- c. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam mendapatkan hak prioritas.

#### **2. Manfaat Penelitian**

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penyusun berharap penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum pada

---

<sup>6</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cet. ke-1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 10.

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. ke-3, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2007), hlm. 41.

umumnya, dan juga dapat memberikan informasi yang berkaitan dengan hak prioritas dalam penyelesaian sengketa perebutan hak atas tanah. Selain itu, dapat memberikan dan menjadi tambahan literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

#### b. Manfaat Praktis

Penelitian ini bagi penyusun adalah sebagai syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi, dan menambah wawasan bagi penyusun dan pembaca, bagi para pihak yang bersengketa maupun bagi pengadilan dan lembaga yang lainnya.

### **D. Telaah Pustaka**

Penelitian yang dilakukan oleh penyusun adalah penelitian yang juga berdasarkan buku-buku dan referensi yang telah ada sebelumnya, agar analisis ini dilandasi dengan analisa yang jelas dan sesuai dengan apa yang sudah ada sebelumnya. Sudah banyak referensi dan penelitian sebelumnya tentang tanah maupun hak atas tanah, untuk itu penyusun telah melakukan telaah pustaka terhadap penelitian-penelitian sebelumnya untuk mencegah adanya kesamaan penelitian dan menjadi sumber rujukan dalam pembahasan yang penyusun teliti ini.

*Pertama*, Desertasi dari Karyoto (2013), “Penguasaan Negara Atas Tanah Hak Barat Menurut Hukum Tanah Nasional”.<sup>8</sup> Dalam desertasinya penyusun menyebutkan, proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara asal konversi hak-hak barat, bekas milik warga asing Belanda, harus didahului permohonan dari bekas pemegang hak yang bersangkutan. Bekas pemegang hak memperoleh prioritas pertama dalam hal perolehan hak atas tanah selama dia menempati pemeliharaan tanah tersebut, dan kemudian prioritas berikutnya adalah pihak-pihak yang memenuhi syarat-syarat menurut ketentuan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah jo. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, kedua peraturan tersebut telah dicabut dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah. Desertasi ini lebih menjelaskan pada tanah yang dimiliki oleh orang barat orang Tiongkok khususnya, bedanya dengan penelitian saya adalah, penelitian saya lebih kepada analisis hak prioriasnya meskipun sengketa yang terjadi jga dengan orang barat.

---

<sup>8</sup> Karyoto, “Penguasaan Negara Atas Tanah Hak Barat Menurut Hukum Tanah Nasional”, *Desertasi* Fakultas Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2013.

*Kedua*, skripsi dari Firdausi Safitri (2016), “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”.<sup>9</sup> dalam skripsinya penyusun membahas tentang hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat Tionghoa. Dalam skripsi tersebut dijelaskan bahwa hak tersebut masih diberikan bagi mereka yang tionghoa khususnya yang berada di wilayah Yogyakarta. Hal tersebut dikarena telah ada Instruksi dari Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta, meskipun yang seperti kita ketahui hal ini bertentangan dengan UUPA. Dalam penelitian ini lebih kepada pemilikan tanah oleh orang Tionghoa di Yogyakarta sedangkan penelitian ini lebih kepada menjelaskan perebutan hak atas tanah dengan menggunakan hak proritas.

*Ketiga*, artikel yang ditulis oleh Riko Priadi, “Status Tanah setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB)”.<sup>10</sup> Dalam artikelnya penulis menjelaskan bahwa yang berhak memiliki hak guna bangunan adalah warga Indonesia dan/atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu penyusun juga menjelaskan bahwa tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah tanah Negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Dan apabila hak guna bangunan tersebut telah habis haknya dan tidak diperpanjang oleh pemilik hak, maka status tanah tersebut dan kewajiban yang timbul bagi

---

<sup>9</sup> Firdausi Safitri, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2016.

<sup>10</sup> Riko Apriadi, “Status Tanah Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB)”, <https://rikoapriadi.wordpress.com/2016/02/04/status-tanah-setelah-berakhirnya-hak-guna-bangunan-hgb/>, diakses 20 Desember 2016.

pemegang hak guna bangunan tergantung pada tanah tersebut berasal. Jika tanah tersebut berasal dari Negara maka akan kembali pada Negara, apabila tanah tersebut tersebut dari hak pengelolaan maka akan kembali lagi pada hak pengelolaan, akan tetapi apabila tanah tersebut berasal dari hak milik maka akan kembali pada hak milik. Artikel ini menjelaskan bagaimana status tanah ketika sudah berakhirnya hak tanah itu sendiri, sedangkan penelitian saya lebih kepada perebutan hak atas tanah dimana tanah tersebut ternyata telah berakhir haknya.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Teori Keadilan**

Dalam penelitian ini, teori keadilan ditempatkan sebagai *middle theory*, sehingga teori ini diharapkan dapat dijadikan sarana pendukung analisis pembahasan permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian skripsi ini. Keadilan merupakan sesuatu yang pada umumnya didambakan oleh setiap insan termasuk mereka yang senang menginjak-nginjak keadilan itu sendiri. Tiap manusia mempunyai rasa keadilan. Tetapi keadilan yang dikaruniai oleh Tuhan, unuk merumuskan keadilan dengan tegas.

Menurut John Rawls, menyatakan bahwa keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Suatu teori, betapapun elegan dan ekonomisnya, harus ditolak atau direvisi jika teori tersebut tidak benar, demikian juga hukum yang institusinya tidak peduli betapapun efisien dan rapinya harus direformasi atau dihapuskan jika tidak adil.



Setiap orang memiliki kehormatan berdasar pada keadilan, sehingga seluruh masyarakat sekalipun tidak bisa membatalkannya. Dalam masyarakat yang adil, dan kebebasan kewarganegaraanya dianggap telah mapan, hak-hak yang dijamin oleh keadilanpun tidak dapat ditawar oleh politik dan kalkulasi kepentingan sosial.

Selanjutnya, John Rawls juga mengemukakan dua prinsip keadilan, yaitu *pertama*, setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas. *Kedua*: ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian rupa sehingga (a) dapat diharapkan memberi keuntungan semua orang dan (b) semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang. Ada dua forsa ambigu pada prinsip kedua yakni “keuntungan semua orang” dan “sama-sama terbuka bagi semua orang”.<sup>11</sup>

Unsur-unsur penting yang patut dicatat dari Teori Keadilan John Rawls adalah *pertama*, penekanan pada pentingnya kebebasan kesamaan hak dan rasionalitas. *Kedua*, gagasan posisi asal sebagai kondisi awal, ideal dalam mengambil keputusan politik. *Ketiga*, relasi mendasar antara prinsip-prinsip konstitusional dari prinsip-prinsip moral. *Keempat*, semangat solidaritas sosial sebagai basis kerjasama sosial.

---

<sup>11</sup> John Rawls, *Teori Keadilan, Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, terj. Uzair Fauzan dan Heru prasetyo, (Pustaka Pelajar), hlm. 72.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum (*rechmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid*).

Menurut Utrecht sebagaimana yang dikutip oleh Rinduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya peraturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada individu.<sup>12</sup>

Negara Indonesia adalah Negara berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan atas kekuasaan, demikian sebagaimana di tegaskan Undang-Undang Dasar 1945, yang berarti bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum (*rechtstaat*) yang mana tindakan-tindakan pemerintah maupun lembaga-lembaga lain termasuk warga masyarakat harus berdasarkan hukum.

---

<sup>12</sup> Rinduan Syahrani, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

Dengan demikian hukum adalah ketentuan tata tertib yang berlaku dalam masyarakat, dimana hukum tersebut dalam pelaksanaannya dapat dipaksakan dan bertujuan mendapatkan keadilan dan kepastian hukum.<sup>13</sup>

Kepastian hukum sangat dibutuhkan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan hukum) mempunyai sifat sebagai berikut: a) adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas memperahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya, b) sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.<sup>14</sup>

### 3. Teori Hierarki Penguasaan Baraka

Hierarki penguasaan Baraka disini adalah tingkatan atau urutan penguasaan tanah dalam hukum agrarian sendiri. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis, dan juga beraspek perdata dan beraspek publik.<sup>15</sup>

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional di Indonesia, yaitu:

---

<sup>13</sup> Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 56

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 23.

a. Hak bangsa Indonesia atas Tanah

Hak ini merupakan hak penguasaan tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan ini termuat dalam Pasal 1 ayat (1)-(3) UUPA.

b. Hak menguasai Negara atas Tanah

Hak ini bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung hukum publik tugas mengelola seluruh tanah bersama ini dikuasakan sepenuhnya kepada NKRI sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>16</sup>

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ini diatur dalam Pasal 3 UUPA. Yang dimaksud hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

d. Hak-hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

- 1) Hak atas Tanah yang bersifat tetap.
- 2) Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang.

---

<sup>16</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

3) Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer. Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Negara.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu menggunakan data sekunder yang berasal dari penelitian perpustakaan (*library research*), penelitian kepustakaan adalah sebagai salah satu cara mengumpulkan data didasarkan pada buku-buku literatur yang telah disediakan terlebih dahulu yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini.

## **2. Sifat Penelitian**

Penyusunan dalam penelitian ini menggunakan analisis dengan pendekatan yang bersifat deskriptif-analitik, yaitu suatu penelitian yang bermaksud untuk mendeskripsikan dan menganalisis mengenai objek yang diteliti, dalam hal ini adalah putusan dari Pengadilan Negeri Kediri.

## **3. Pendekatan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, penyusun menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis Normatif adalah pendekatan dengan menganalisa dan meliha dari peraturan, norma, buku, literatur yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dianalisis.

Pendekatan penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang berlaku yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>17</sup>

## **4. Sumber Data**

Bahan hukum yang akan dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>18</sup>

### **a. Bahan Hukum Primer**

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum...* hlm. 194.

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, *Methodologi Research I*, (Semarang: Gajah Mada University, 2010), hlm. 26.

Bahan primer yang dipakai penyusun dalam penelitian ini adalah berupa bahan hukum yang memiliki kekuatan yang mengikat, seperti halnya Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan yang lain yang berkaitan dengan tema yang akan diteliti.

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari hasil studi kepustakaan, berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Diantaranya berupa buku yang berkaitan dengan pertanahan, hasil-hasil penelitian, laporan-laporan, artikel, atau karya ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Data tersier adalah data penunjang yang mencakup bahan-bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, yang dipergunakan sebagai pelengkap data yang diperlukan dalam penelitian.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan cara membaca serta mempelajari dari berbagai referensi buku, artikel, dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian dan yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang menjadi studi penelitian ini.

## **6. Analisis Data**

Setelah semua data terkumpul, penyusun akan menganalisis data dengan metode analisis kualitatif, metode kualitatif ini adalah menganalisis data dengan menggunakan penjelasan sejelas-jelasnya atau secara sederhana. Dalam penelitian ini penyusun menggunakan cara berfikir deduktif, cara berfikir deduktif adalah penjelasan dari umum ke khusus.

## **G. Sistematika Penyusunan**

Dalam membuat skripsi ini penyusun membagi penyusunan menjadi lima bab. Dimana setiap bab akan mencoba mengulas secara sistematis dan runtut tentang permasalahan penelitian ini. Adapun pembahasan disusun sebagai berikut :

Bab pertama, merupakan pemaparan dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penyusunan.

Bab kedua, memaparkan tentang hak menguasai Negara yang didalamnya akan dibahas tentang hak atas tanah, kewajiban pemegang hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan terjadinya hak atas tanah. Dalam bab ini juga membahas tentang pengertian hak guna bangunan secara lebih umum, hak prioritas dalam kepemilikan tanah, dan pemindahan kepemilikan tanah dengan menggunakan hak prioritas.

Bab ketiga, memaparkan, analisis tentang data putusan pengadilan yang menjadi studi dari penelitian ini. Sebagai permulaan akan dibahas mengenai hak guna bangunan dalam kepemilikannya, hak prioritas dalam kepemilikan tanah sebagai



data-data untuk melakukan penelitian yang kemudian data tersebut akan dianalisis dengan putusan pengadilan yang menjadi studi.

Bab keempat, pemaparan penjelasan inti dari sebuah penelitian, yang berisi analisis yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu apakah alasan penggunaan hak prioritas dalam mendapatkan hak guna bangunan dalam sistem kepemilikan tanah dengan studi Putusan Pengadilan Kediri Nomor 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr.

Bab kelima, merupakan penutup dari penelitian ini yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan. Dalam bab ini juga berisi saran-saran yang diberikan berdasarkan hasil pembacaan terhadap masalah yang dibahas.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisa yang telah dibuat pada bab sebelumnya yaitu pada bab VI, maka penyusun mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Hak Prioritas diberikan dengan melihat dari kedua belah pihak, dalam memutuskan pemberian hak prioritas tentunya hakim harus melihat posisi dari kedua belah pihak. Putusan yang diberikan oleh hakim haruslah keputusan yang adil bagi kedua belah pihak. Dalam memutuskan perkara ini, hakim melihat dari bagaimana masing-masing pihak melakukan kewajibannya. Dikarenakan penggugat telah menempati bangunan tersebut berpuluh-puluh tahun, dan melihat bahwa tergugat tidak melakukan kewajibannya sebagai pemilik dari hak guna bangunan, maka dari itu hakim memberikan putusan bahwa yang berhak mendapatkan hak prioritas adalah Penggugat.
2. Dalam mendapatkan hak prioritas tentu setiap orang akan mengalami beberapa kendala. Untuk mendapatkan hak prioritas ini sendiri harus mendapatkan putusan dari hakim, dan baru seseorang bisa mengurus haknya. Selain kenala harus mendapatkan putusan, untuk mendapatkan hak prioritas harus menyelesaikan serangkaian administrasi agar hak guna bangunan itu dimiliki oleh seseorang, tentunya serangkaian tersebut

memerlukan waktu yang cukup lama dan selain itu juga memerlukan biaya yang tidak sedikit..

## **B. Saran**

1. Diharapkan kepada Hakim dalam memutuskan sebuah perkara semacam ini, hakim dapat menimbang alasan-alasan yang diberikan dari kedua belah pihak sehingga putusan yang dikeluarkan dapat menjadi putusan yang adil bagi kedua belah pihak.
2. Diharapkan kepada Kantor Pertanahan setempat dapat meneliti lagi tentang sertifikat yang ada, agar tidak terjadi kesalahpahaman.
3. Diharapkan bagi pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan setempat memerikan sosialisasi bahwa setiap orang atau masyarakat yang bersengketa seperti ini dapat memiliki atau mendapatkan hak prioritas untuk memiliki sebuah hak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Bosu, Beni, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condomonium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.
- Brannen, Julia, *Memadu Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2002.
- Hadi, Sutrisno, *Methodologi Research I*, Semarang: Gajah Mada University, 2010.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya, jilid 1. Hukum Tanaha Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Mulyadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Mustofa, Bachsan, *Hukum Agraria dan Perspektif*, Bandung: Remadja Karya, 1988.
- Notohamidjojo, *Demi Keadilan dan Kemanusiaan*, Jakarta: BPK Gunung Media, 1975.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cet 1, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989.

- \_\_\_\_\_, *Mencegah Sengketa Tanah*, cet 2, Jakarta: Rajawali, 1990.
- Rawls, John, *Teori Keadilan, Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, terj. Uzair Fauzan dan Heru prasetyo, Pustaka Pelajar, 2006.
- Rasjidi, Lili, dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2016.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sihombing, B.F, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 2002.
- Sitorus dan Noma Dyawati, Oloan, *Hak Atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, Jakarta: Dasamedia Utama, 1994.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

## **B. Lain – Lain**

- Apriadi, Riko, “Status Tanah Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB)”, <https://rikoapriadi.wordpress.com/2016/02/04/status-tanah-setelah-berakhirnya-hak-guna-bangunan-hgb/>, diakses 20 Desember 2016.

Karyoto, “Penguasaan Negara Atas Tanah Hak Barat Menurut Hukum Tanah Nasional”, Desertasi Fakultas Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2013.

Safitri, Firdausi, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2016

Turnady, Wibowo, “Hak Guna Bangunan”, [www.jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/](http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/), diakses pada 21 Desember 2016.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Kantor Badan Pertanahan No 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



**P U T U S A N**  
**No : 8 / Pdt.G / 2012 /PN.Kdr.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Negeri Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata , dalam peradilan tingkat pertama , telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

• **LIEM DJIOE NGANG NIO;**

umur 70 Tahun , Pekerjaan Swasta , beralamat di Jl. Dhoho No. 176 (No. Lama 204 ) Kediri;

dalam perkara ini memberikan Kuasa Khusus kepada **DRS. M. SOKA SH MH** dan **ABDUL SYUKUR SH**, Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Drs. M. SOKA SH MH & Rekan di Jalan Raya Jemur Andayani no. 50 Blok D. 127 – Surabaya – 60236 ( Komplek Perkantoran Permata Jemur Andayani Surabaya ) , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2012, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N :**

**1. PENGURUS PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK:**

dahulu berdomisili di Kelurahan Pakelan , Kecamatan Kota , Kota Kediri sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

**2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI;**

Berkedudukan di Jalan Mayor Bismo Nomor 25 Kediri, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;



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

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengarkan pihak - pihak yang berperkara;

Telah mendengarkan keterangan saksi-saksi di persidangan;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Januari 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri, tanggal 24 Januari 2012, dalam Register Perkara Nomor : 8 / Pdt.G / 2012 / PN.Kdr. , pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah anak dari pasangan suami isteri LIEM WIE PING (ayah) dan BOK SWAN NIO (ibu), kedua orang tua Penggugat tersebut sudah meninggal dunia;
2. Bahwa Penggugat sejak lahir, yaitu pada tahun 1942 telah menempati bersama – sama dengan kedua orang tua Penggugat, sebuah bangunan rumah seluas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, dengan batas - batas :
  - Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
  - Selatan : Bangunan milik Law Sin Day;
  - Timur : Jalan Dhoho;
  - Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;

Yang berdiri di atas tanah Negara dan hingga sekarang Penggugat tinggal dan menempati rumah tersebut, dan untuk selanjutnya tanah beserta bangunan di atasnya di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Dhoho No. 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, selanjutnya disebut sebagai " Obyek Gugatan";

3. Bahwa orang tua Penggugat menempati obyek gugatan sejak tahun 1932, dengan membangun bangunan rumah dan toko sedikit demi sedikit hingga selesai menjadi bangunan permanen ber dinding bata dengan atap genting;
4. Bahwa obyek gugatan dahulunya adalah merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Perkumpulan GEE POK, yang meliputi tanah - tanah beserta bangunan di atasnya, yang sekarang dikenal dengan Jalan Dhoho no. 166 ( dahulu nomor 192 ) no. 168 ( dahulu nomor 194 ), no. 170 ( dahulu nomor 196 ), no. 172 ( dahulu nomor 198 - 200 ) no. 174 ( dahulu nomor 202 ), no. 176 ( dahulu nomor 204 ), Jalan Dr. Wahidin No. 3 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
5. Bahwa tanah Negara tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi ) atas nama Perkumpulan GEE POK, Hak Guna Bangunannya telah berakhir pada tanggal 24 September 2000;
6. Bahwa semasa orang tua Penggugat masih hidup, Penggugat bersama kedua orang tua Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Perkumpulan GEE POK Kediri atau pengurus perkumpulan tersebut untuk membicarakan persil obyek gugatan, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, namun keberadaan Perkumpulan GEE POK maupun pengurusnya sampai sekarang tidak diketahui;
7. Bahwa untuk kepastian hukum atas obyek gugatan yang Penggugat tempati tersebut, pada bulan November tahun 2011, Penggugat berkeinginan mengajukan permohonan Hak atas tanah obyek gugatan melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri dan oleh petugas Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri diberi petunjuk untuk mengajukan permohonan Hak dan harus memenuhi syarat, pertama harus mengajukan permohonan untuk mendapatkan peta bidang / surat pengukuran dan Penggugat diberi tahu oleh petugas Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri bahwa objek gugatan yang

#### 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.

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

dimohonkan Penggugat adalah merupakan tanah Negara (merupakan bagian dari tanah Negara eks / bekas Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK, yang Hak Guna Bangunannya telah berakhir pada tanggal 24 September 2000;

8. Bahwa tanah Negara eks / bekas Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK, termasuk diantaranya adalah obyek gugatan, tidak pernah dimohonkan / diperpanjang ijin Hak Guna Bangunannya baik oleh Perkumpulan GEE POK maupun orang lain kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri, sehingga secara hukum telah berakhirnya ijin Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK, maka tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Perkumpulan GEE POK menjadi tanah bebas (tanah Negara);

9. Bahwa oleh karena Perkumpulan GEE POK sudah tidak memperpanjang ijin Hak Guna Bagunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK atas tanah seluas 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) maka Perkumpulan GEE POK sudah tidak berhak lagi menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun Hak atas tanah iainnya kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri atas tanah tersebut, termasuk didalamnya atas obyek gugatan. Berdasarkan Pasal 40 huruf a Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA), Jo. Pasal 35 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ( Selanjutnya disebut PP 40 Tahun 1996 ) menyatakan bahwa *Hak Guna Bangunan ( HGB ) hapus karena berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam kepuisan pemberiannya atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;*

10. Bahwa oleh karena Penggugat sejak tahun 1942 telah menempati obyek gugatan, yang berarti sudah kurang lebih sekitar 70 tahun menempati obyek gugatan , dan tidak ada gangguan dari pihak manapun, maka secara hukum Penggugat berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan luas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) yang dikenai dengan Jalan Dhoho

#### 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.

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

nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kefurahaan Pakeian, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan sebagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas - batas :

- Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
- Selatan : Bangunan milik Law Sin Day
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenai Jalan Dr. Wahidin No. 3 Kediri;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat ( 1 ) PP 40 Tahun 1996 *hapusnya Hak Guna Bangunan ( HGB ) atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;*

12. Bahwa Perkumpulan GEE POK selama memegang HGB tidak pernah melakukan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 30 huruf b, d dan e PP 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa : Pemegang HGB berkewajiban :

- *Pasal 30 huruf b : Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan atau perjanjian pemberiannya.*
- *Pasal 30 huruf d : Menyerahkan kembali tanah yang dibekkan dengan HGB kepada Negara sesudah HGB itu hapus.*
- *Pasal 30 huruf e : Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

13. Bahwa dari uraian tersebut di atas maka jelas bahwa status tanah ex. HGB No. 872 an.

Perkumpulan GEE POK adalah Tanah Negara sejak setelah tanggal 24 September 2000;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997 ) yang dimaksud tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu hak atas tanah. Dengan demikian maka tanah bekas ex. HGB No. 872 merupakan tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah oleh siapapun;

15. Bahwa berdasarkan KEPRES No. 32 Tahun 1979 Penggugat mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah Negara;

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kediri Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hak Guna Bangunan No. 872 atas nama Perkumpulan GEE POK atas tanah seluas 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) telah berakhir pada tanggal 24 September 2000;
3. Menyatakan Perkumpulan GEE POK tidak berhak menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun Hak atas tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan luas  $\pm$  260 M2 (Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) yang dikenai dengan Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan sebagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas - batas :
  - Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
  - Selatan : Bangunan milik Law Sin Day;
  - Timur : Jalan Dhoho;
  - Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr. Wahidin No. 3 Kediri;
4. Menyatakan seera hukum Penggugat berhak mendapat pforitas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan luas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor

#### 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.

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

176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan sebagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas - batas :

- Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
- Selatan : Bangunan milik Law Sin Day
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr. Wahidin No. 3 Kediri;

5. Memerintahkan agar Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi. Putusan ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul karena gugatan ini ;

Dan / Atau :

Bilamana Pengadilan Negeri Kediri Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon agar terhadap perkara ini diberi keputusan yang seadil - adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang , bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- untuk Penggugat hadir kuasanya yaitu **DRS. M. SOKA S.H.,M.H.**, sebagaimana telah diuraikan diatas;
- untuk Tergugat hadir kuasanya yaitu **Drs. H. MISBAHUL HUDA , S.H , M.HI dan AHMAD SYAMSUL HADI , S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat Hukum dan HAM " Drs. H. MISBAHUL HUDA , SH , MHI dan Rekan " beralamat kantor di Apartemen Puri Kemayoran Tower II unit 216 H jalan Landas Pacu Selatan A6 Kota Baru Bandar Kemayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2012 ;
- untuk Turut Tergugat hadir kuasanya, yaitu **MOCHAMAD CHOIRUMAN , SST** berdasarkan Surat Perintah Tugas No. 74/ST.600.14-35.71/III/2012 tanggal : 13 Maret 2012 dan Surat Kuasa Khusus No. 490/SKP/IV/2012 tertanggal : 17 April 2012 ;

#### 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.

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

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah hadir di persidangan, maka dilanjutkan dengan acara Mediasi, dan atas permintaan kedua belah pihak Majelis Hakim lalu menunjuk Hakim Mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yaitu Sdr. **JOKO SAPTONO, S.H.**;

Menimbang, bahwa dalam masa Mediasi yang telah ditentukan ternyata Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, oleh karenanya Hakim Mediator lalu melimpahkan kembali perkara kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, apakah ada perubahan dalam gugatan, kuasa Penggugat menyatakan ada perbaikan dalam gugatan, sebagaimana termuat dalam surat dari Kuasa Penggugat tertanggal 4 April 2012 No. 056/SLF/IV/2012, perihal: perbaikan surat gugatan perdata No.8/Pdt.G/2012/PN.Kdi, yang diserahkan di persidangan tanggal 11 April 2012, sebagai berikut :

- bahwa yang semula dalam surat gugatan ( untuk seluruh halaman ) tertulis PERKUMPULAN GEE POK, diganti / dirubah dan dibaca PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menanggapi gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 April 2012, yang disampaikan di persidangan pada tanggal 18 April 2012, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dalil dari Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan penggugat kabur (Obscur libel) atau tidak terang ( Onduidelijk)

Bahwa penggugat mendalilkan obyek gugatan adalah bangunan rumah seluas lebih kurang 260 M2 yang dikenal dengan jalan Dhoho nomor 176 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan batas batas :

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan;

Selatan : Bangunan Milik Law sin day;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik Ong ka tjoen dan Ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri;

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 /Kelurahan Pakelan seluas 1.478 M2 , sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 31 Tgl. 13-2-1989, tertulis atas nama pemegang hak PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK (vereniging GEE POK) berkedudukan di Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri , sekarang Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 21-4-1989 jelas jelas dan terang benderang bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sehingga batas batas yang menjadi objek Gugatan kabur dan tidak terang sebelah selatan bukanlah bangunan milik law sin day akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, dan batas-batas sebelah barat bukanlah bangunan milik ongka Tjoen dan ong ka gan akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, bangunan sebelah utara bukanlah milik Indra Gunawan akan tetapi tanah dan bangunan milik perkumpulan rumah Abu Gee Pok sehingga gugatan penggugat sudah selayaknya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) atau tidak terang (Onduidelijk)

## 2. Gugatan penggugat Error in Objecto

Bahwa penggugat mendalilkan obyek gugatan adalah bangunan rumah seluas lebih kurang 260 M2 yang dikenal dengan jalan Dhoho nomor 176 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota,Kota Kediri dengan batas batas :

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan

Selatan : Bangunan Milik Law sin day

Timur : Jalan Dhoho

Barat : Bangunan Milik Ong ka tjoen dan Ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 /Kelurahan Pakelan seluas 1.478 M2 , sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 31 Tgl. 13-2-1989. tertulis atas nama pemegang hak PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK

#### 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.

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

(vereniging GEE POK) berkedudukan di Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri, sekarang Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 21-4-1989 jelas jelas dan terang benderang bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sehingga batas batas yang menjadi objek Gugatan kabur dan tidak terang sebelah selatan bukanlah bangunan milik law sin day akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, dan batas batas sebelah barat bukanlah bangunan milik onka Tjoen dan ong ka gan akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, bangunan sebelah utara bukanlah milik Indra Gunawan akan tetapi tanah dan bangunan milik perkumpulan rumah Abu Gee Pok sehingga gugatan penggugat sudah selayaknya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) atau tidak terang (Onduidelijk)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa angka nomor 2 dalam gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa batas batas dalam objek gugatan

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan;

Selatan : Bangunan Milik Law sin day;

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik ong ka tjoen dan ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri;

Batas batas tersebut tidak benar, batas batas yang semestinya adalah

Utara : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Selatan : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

2. Jawaban pada angka nomor 3;

Sama sekali tidak benar kalau penggugat membangun rumah dan toko sedikit demi sedikit hingga selesai menjadi bangunan permanen berdinding bata, berlantai dua dengan atap genting, bahwa rumah dan toko tersebut dibangun oleh Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sebelum Penggugat menyewa rumah dan toko tersebut kepada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat rumah dan toko sudah ada, dan sama sekali tidak benar kalau penggugat yang membangun rumah dan toko tersebut;

3. Jawaban pada angka nomor 4;

Bahwa obyek gugatan adalah merupakan bagian dari tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Bangunan Nomor 872/Pakelan seluas 1478 M2 atas nama PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK;

4. Jawaban Pada angka nomor 5;

Bahwa tanah dan bangunan obyek gugatan berdasarkan sertipikat hak guna bangunan nomor 872/Pakelan seluas 1478 M2 atas nama PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK ,bekas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123 / Pakelan;

5. Jawaban pada angka nomor 6;

Tidak benar bila semasa orang tua Penggugat masih hidup , Penggugat bersama kedua orang tua penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat tersebut untuk membicarakan persil object gugatan dan sertipikat hak guna bangunan Nomor 872/ Pakelan, namun keberadaan tergugat sampai sekarang tidak diketahui,

Bahwa Penggugat setiap bulan telah membayar uang sewa dan hal ini jelas jelas bahwa penggugat tahu persis keberadaan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (tergugat) , dan penggugat mengada ada dan berbohong bila tidak tahu keberadaan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( tergugat);

6. Jawaban pada angka nomor 7;

Sangat tidak realistis bila penggugat yang nota bene adalah penyewa berkeinginan untuk mengajukan permohonan Hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Kota Kediri, Penggugat seharusnya tahu bahwa sebagai penyewa yang baik dan warga Negara yang baik dan beriman pasti tahu bahwa memiliki sesuatu bukan haknya adalah hal yang tidak baik dan tidak dibenarkan ,tergugat sangat menghargai bagi penyewa yang menempati sebagian tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak bangunan Nomor 872/Pakelan yang tidak ikut ikutan menggugat;

7. Jawaban pada angka nomor 8;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak benar bila tergugat tidak pernah dimohonkan/diperpanjang ijin Hak Guna Bangunan Tergugat sudah mengajukan permohonan ijin Hak Guna bangunanya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan, tergugat sering berkordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Kediri, untuk berkonsultasi, mohon petunjuk cara cara yang harus dilaksanakan untuk memperpanjang Ijin Perpanjangan tersebut, saat ini tergugat sedang melengkapi syarat syarat yang diperlukan, oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

8. Jawaban pada angka nomor 9;

Tergugat sedang melengkapi syarat syarat yang harus dilengkapi untuk memperpanjang ijin perpanjangan Hak Guna Bangunan sertipikat Nomor 872/Kelurahan Pakelan, maka tergugat masih berhak lagi menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun hak atas tanah lainnya kepada Kantor Pertanahan Kota Kediri;

9. Jawaban pada angka nomor 10;

Penggugat sebagai penyewa tidak berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, tergugatlah yang lebih berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

10. Jawaban pada angka nomor 11 s/d angka nomor 15;

Secara administratif berdasarkan pasal 35 ayat (1) pp 40 Tahun 1996 hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, Penggugat tidak mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah , sertipikat hak guna bangunan nomor 872/Kelurahan Pakelan, tergugatlah yang mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah atau diberi ijin untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan nomor 872/Kelurahan Pakelan

Atas dasar dalil dan alasan diatas , maka dengan kerendahan hati, tergugat memohon dengan hormat kepada majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi tergugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, tergugat dengan kerendahan hati memohon putusan yang seadil adilnya .

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk menanggapi gugatan Penggugat diatas, pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 April 2012, yang disampaikan di persidangan pada tanggal 18 April 2012, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat menyangkal dalil-dalil dari Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas sebagai sebuah kebenaran;
2. Bahwa Obyek gugatan merupakan tanah yang terletak di Kelurahan Pakelan dan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan tercatat atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( VEREENIGING "GEE POK") seluas 1.478 M2 berkedudukan di Kediri;
3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000;
4. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pasal 35 ayat ( 1 ) huruf a menyebutkan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan diantaranya

### 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.

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

karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

5. Bahwa sesuai ketentuan Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 36 menyebutkan :

ayat ( 1 ) : Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- a. warganegara Indonesia
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

ayat ( 2 ) : Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat ( 1 ) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika is tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuanketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Turut Tergugat dalam perkara ini menyampaikan fakta dan bersikap obyektif dalam hal memberikan jawaban demi tercapainya keadilan hukum antara Penggugat dan Tergugat, dan menyerahkan / mentaati isi Putusan dari Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, serta mohon berkenan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyerahkan Replik tertanggal 25 April 2012, dan atas Replik tersebut, Tergugat menyerahkan Duplik secara tertulis tertanggal 23 Mei 2012 , sedangkan Turut Tergugat telah menyatakan secara lisan di persidangan tidak mengajukan Duplik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti-bukti surat, berupa foto copi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yaitu:

1. Fotocopy Permohonan Hak Guna Bangunan atas nama Liem Djioe Ngang Nio (Penggugat) tanggal 14 Pebruari 2012, diberi tanda bukti surat P-1 ;
2. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan :1101/2012 tanggal 24 Pebruari 2012 dari Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-2 ;
3. Fotocopy Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 1101/2012 tanggal 24 Pebruari 2012 dari Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-3 ;
4. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Permohonan SK (Konstatering Rapport) dengan peta Bidang atas nama Liem Djioe Ngang Nio (Penggugat) dari Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-4 ;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 42/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 atas nama Liem Djioe Ngang Nio (Penggugat) dari Kantor Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-5 ;
6. Fotocopy Peta Bidang Tanah tanggal 14 Pebruari 2012 dari kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-6 ;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 atas nama Wajib Pajak Depot Sari Agung/Sri Mulyani Jl. Dhoho 204 Pakelan Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-7 ;
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Depot Sari Agung/Sri Mulyani dari Bank BNI 1946 Kediri, diberi tanda bukti surat P-8 ;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Wajib Pajak Depot Sari Agung/Sri Mulyani Jl. Dhoho 204-206 Pakelan Kota Kediri dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Depot Sari Agung/Sri Mulyani dari Bank BNI 1946 Kediri, diberi tanda bukti surat P-9 ;
10. Fotocopy Surat Tanda Terima Pembayaran Uang Muka atas nama Liem Wie Ping dari Perusahaan Listrik Negara, diberi tanda bukti surat P-10 ;

**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.

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

11. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama LIEM DJIOE NGANG NIO yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-11 ;
12. Fotocopy Kartu Keluarga No.: 357 102 130 506 5967 tanggal 19 April 2010 atas nama Kepala Keluarga IDINA DWI WAHYUNI yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-12 ;
13. Fotocopy Turunan Kutipan Akta Kelahiran atas nama LIEM DJIOE NGANG NIO yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Kediri, ditandai sebagai bukti bertanda P-13 ;
14. Surat Kematian Nomor : 1/1/1977 tanggal 22 Januari 1977 atas nama Liem Wie Ping yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-14 ;
15. Fotocopy Kutipan akta Kematian Nomor : 4/TH./1977 tanggal 24 Januari 1977 atas nama LAM WIE PING yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-15 ;
16. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 49/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011 tentang batas-batas obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, diberi tanda bukti surat P-16 ;

Menimbang , bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas , Penggugat juga mengajukan 2 ( dua ) orang saksi , dan 1 (satu) orang Ahli, yang sebelum memberikan keterangan di persidangan, telah diambil sumpahnya terlebih dahulu , yaitu:

1. **Saksi HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA :**

- Bahwa saksi kenal dengan Liem Djioe Ngang Nio (Penggugat) sudah lama;
- Bahwa saksi Penggugat tinggal di Jalan Dhoho sejak saksi lahir/kecil mereka sudah tinggal ditempat tersebut yang digunakan sebagai Rumah Makan Canton Sari Agung dan rumah tinggal ;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jalan Dhoho No.208 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Penggugat kurang lebih 6 tahun yang lalu ;
- Bahwa Penggugat tinggal ditempat tersebut statusnya sewa atau apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa waktu saksi kenal dengan Penggugat tempat yang untuk tinggal Penggugat sudah ujud bangunan ;
- Bahwa dahulu saksi tinggal di Jalan Dhoho No.180 Kediri ;
- Bahwa waktu itu saksi kenal Penggugat, Penggugat tinggal di Jalan Dhoho No.204 sejak tahun berapa dan tinggal dengan siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan orang tua Penggugat tinggal di Jalan Dhoho 204 tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjuki sertipikat oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mendirikan bangunan yang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa:
  - Sebelah Utara : Indra Gunawan ;
  - Sebelah Timur : Jalan Dhoho ;
  - Sebelah selatan : Lauw Sien Thay ;
  - Sebelah Barat : Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan ;
- Bahwa saksi tidak tahu selama tinggal ditempat tersebut apakah Penggugat ada somasi atau tidak dari Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum menempati obyek sengketa Penggugat tinggal dimana;
- Bahwa saksi tidak tahu status tinggal ditempat tersebut sebagai apa;

#### 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.

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

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan ;

## 2. Saksi IWAN KUSWANTO:

- Bahwa saksi kenal dengan Liem Djioe Ngang Nio (Penggugat) sudah lama tinggal di Jalan Dhoho No.202 Kediri;
- Bahwa batas-batas tempat tinggal Penggugat (obyek sengketa), yaitu:

Sebelah Utara : Indra Gunawan ;  
Sebelah Timur : Jalan Dhoho ;  
Sebelah selatan : Tukang Gigi Lauw Sien Thay;  
Sebelah Barat : Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil;
- Bahwa Penggugat tinggal di obyek sengketa dengan keluarga dan dipergunakan untuk usaha dan rumah tinggal ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun rumah obyek sengketa;
- Bahwa sejak saksi kecil obyek sengketa sudah ada bangunannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;
- Bahwa jalan dhoho No.202 itu nomor lama, sedangkan nomor baru saksi tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tempat tinggal Penggugat (obyek sengketa):

Sebelah Utara : Indra Gunawan ;  
Sebelah Timur : Jalan Dhoho ;  
Sebelah selatan : Tukang Gigi ;  
Sebelah Barat : Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan ;

#### 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.

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 tinggal di rumah obyek sengketa tepatnya kapan saksi tidak tahu kurang lebih tahun 1962 sampai sekarang Penggugat ikut orang tuanya ;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan diatas obyek sengketa yang mendirikan siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu orang tua Penggugat tinggal di rumah obyek sengketa sejak kapan;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertifikat rumah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat disuruh pindah dari obyek sengketa ;
- Bahwa Penggugat sudah WNI ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

## 1. Ahli DR. AGUS SEKARMADJI, SH MHum:

- bahwa disiplin ilmu Ahli adalah Hukum Agraria ;
- bahwa Ahli mengajar di Universitas Airlangga untuk Program Sarjana, Pasca Sarjana, dan mata kuliah Penunjang Disertasi Doktor ;
- bahwa Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan sesuai pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ada 5 yaitu :
  1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
  2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
  3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atas serta menjaga kelestariannya lingkungan hidup;
  4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - bahwa apabila kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan tidak dipenuhi sesuai pasal 30 , 31 dan 32 , maka akibatnya Hak Guna Bangunan tersebut dapat dicabut / dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
  - bahwa Pejabat yang berwenang yang dimaksud bisa Kepala BPN , Kepala Kanwil BPN atau Kepala BPN Pusat , tergantung dari luas tanahnya ( peraturan Kepala BPN Pusat no.1 / 2011 ) , untuk luas minimum cukup Kepala BPN setempat .
  - bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat menyewakan tanahnya , karena bertentangan dengan tujuan HGB , tetapi kalau menyewakan bangunannya boleh , karena Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Diberikannya Hak Guna Bangunan pada suatu subyek hukum memberikan kewajiban kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut
  - bahwa tanah kosong HGB tidak boleh disewakan , yang boleh disewakan bangunannya untuk tanahnya mengikuti , berdasarkan pasal 44 UUPA yang boleh disewakan adalah tanah hak milik .
- bahwa jangka waktu berlakunya Hak Guna bangunan maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun , apabila habis dapat dilakukan pembaruan ( pasal 26 PP. 40 tahun 1996 ) , dengan syarat-syarat :
  1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ( tanah sesuai HGB ) .
  2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak ( memenuhi administrasi permohonan ) .

### 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.

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

3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak ( subyek HGB ) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang ( tidak terjadi perubahan tata ruang misal : untuk dijadikan instansi pemerintah ) .
  - bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sebagaimana Pasal 27 PP No. 40 Tahun 1996 adalah 2 tahun sebelum masa berlaku Hak Guna Bangunan berakhir , kurang dari 2 tahun tergantung kebijaksanaan Kepala BPN .
  - bahwa apabila tidak diperpanjang, maka tanah tersebut statusnya kembali menjadi Tanah Negara sejak saat itu (sejak berakhir) , sebagaimana Pasal 36 PP No. 40 Th 1996 ;
  - bahwa yang paling berhak ( diprioritaskan ) untuk mengajukan perpanjangan hak apabila telah berakhir :
  - Hukum menjelaskan, bahwa yang memenuhi syarat kewajiban-kewajibannya sebagai subyek dan menggunakan tanah tersebut sebagaimana Pasal 30,31,32 maka yang diutamakan ( diprioritaskan ) adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan ( HGB ) , yang memenuhi syarat sebagai subyek dan yang menggunakan tanah itu;
  - Apabila dalam hal ini tidak menggunakan / memenuhi syarat maka hak diberikan kepada yang menguasai secara nyata terhadap tanah – bangunan tersebut;
  - bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Bangunan adalah perorangan atau badan hukum ;
  - bahwa Hak Guna Bangunan bisa dialihkan yaitu disewakan bangunannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa penguasaan hak diberikan pada Pemohon yang memang memerlukan tanah tersebut ( ada kaitannya dengan penggunaan ) , misalnya kepada pengembang ;
- bahwa yang dimaksud digunakan untuk peruntukannya , yaitu ketika melakukan suatu permohonan maka dalam permohonan Hak Guna Bangunan harus mencantumkan digunakan untuk apa hak tersebut diajukan, misalnya untuk usaha pertokoan maka harus disertai ijin ;
- bahwa apabila Hak Guna Bangunan sudah berakhir, tetapi bangunannya masih hidup karena sifatnya pemisahan Horizontal, maka prioritas bisa diberikan pada bekas pemegang hak dengan memenuhi syarat-syarat. Apabila tidak memenuhi syarat-syarat maka prioritas diberikan pada penghuni secara nyata ;
- bahwa hubungan sewa menyewa tidak tertulis sejak berlakunya PP No. 4 Tahun 1992 maka harus berakhir 3 tahun setelah Tahun 1992, dan harus dikembalikan kepada Pemilik asal. Dulu sewa menyewa diatur dalam PP No.4 Tahun 1992, kemudian diatur dalam PP No. 44/1994, yang menyebutkan bahwa penghunian rumah ada cara sewa menyewa secara tertulis ada yang bukan sewa menyewa. Kalau sewa menyewa harus tertulis, tetapi kalau numpang tidak harus tertulis ;
- bahwa apabila sewa menyewa setelah berakhir tetapi tidak dikembalikan pada pemiliknya, maka telah terjadi kelalaian hukum ( melanggar ketentuan hukum ) ;
- bahwa perbedaan antara perpanjangan dengan perbaruan dalam mengajukan Hak Guna Bangunan intinya , Hak Guna Bangunan apabila telah berakhir masa berlakunya, maka untuk dapat mengajukan hak harus dengan perbaruan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, tetapi apabila belum habis masa berlakunya minimal 2 tahun sebelum berakhir maka dapat mengajukan hak dengan perpanjangan , selain dari pada itu untuk

#### 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.

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

perpanjangan maka sertifikat lama tetap berlaku sedangkan untuk pembaharuan dibuatkan sertifikat baru .

- bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :
- Warga Negara Indonesia
- Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum misalnya perseroan terbatas, koperasi, perhimpunan, yayasan tertentu, dan lain-lain ;
- bahwa Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 merupakan syarat mutlak untuk mendirikan bangunan secara nyata ( penggunaan sesuai dengan peruntukannya );
- bahwa apabila pemilik Hak Guna Bangunan tidak menggunakan hak tersebut, tetapi dipergunakan oleh penghuni lain dengan sepengetahuan pemilik , maka apakah diperbolehkan untuk mengajukan hak prioritas asalkan ada perjanjian sewa menyewa secara tertulis ;
- bahwa tidak dapat menguasai secara terus menerus HGB sampai habis tetapi tidak menggunakan sesuai peruntukannya , BPN bisa membatalkan HGB tersebut .
- bahwa apabila HGB telah habis dan tidak diperpanjang / diperbaharui lagi , tetapi Sertifikat HGB tidak dikembalikan / diserahkan , maka Bangunan dapat dibongkar dan sertifikat asli yang ada di BPN dicoret .
- bahwa penghuni Hak Guna Bangunan secara terus menerus dapat menempati bangunan tersebut dan diperbolehkan mengajukan hak prioritas , apabila pemilik Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat-syarat , sebagaimana Pasal 13 Permendagri No. 3 Tahun 1979 ;

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

- bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dapat dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Pasal 35 ayat (1) huruf b PP No. 40 Tahun 1996 , apabila pemilik Hak Guna Bangunan menyewakan tanah tanpa bangunan
- bahwa karena dalam Permendagri tidak diatur, jadi tidak ada batasan minimal penghunian atau tidak ditentukan berapa lama yang penting yang menguasai secara nyata ( Pasal 13 Permendagri No. 3 Tahun 1979 ) .
- bahwa apabila HGB habis , tetapi tidak mengurus perpanjangannya akibatnya tanah tersebut statusnya kembali menjadi Tanah Negara sejak saat itu ( sejak berakhir ) dan yang berhak adalah yang menguasai .
- bahwa yang diprioritaskan yang menguasai tanah tersebut , apabila ada orang menyewa oleh pemilik Hak Guna Bangunan tidak ada somasi , tetapi apabila ada hubungan sewa menyewa maka yang berhak adalah bekas pemegang hak;
- bahwa pengertian diperbarui terhadap Hak Guna Bangunan , maksudnya yaitu harus mengajukan permohonan dengan syarat – syarat baru terhadap Hak Guna Bangunan lama yang sudah habis masa berlakunya , bukannya diperpanjang dan perbaruan bisa dilakukan oleh bekas pemegang hak dan bukan oleh orang lain ;
- bahwa pemegang hak yang menyewakan, tidak bisa dikatakan diam-diam menyerahkan haknya, karena Hak Guna Bangunan yang disewakan hanyalah bangunannya , pemegang hak menyewakan bukan berarti menyerahkan / menguasai pada orang lain ;
- bahwa HGB tidak dapat dikuasai orang lain , yang dikuasai orang lain hanya bangunannya saja
- bahwa Hak Guna Bangunan harus diserahkan kembali pada Badan Pertanahan Nasional sejak Hak Guna Bangunan tersebut berakhir masa berlakunya ;

### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa apabila Hak Guna Bangunan tersebut tidak diserahkan setelah berakhir masa berlakunya, maka Badan Pertanahan Nasional berhak untuk membongkar bangunan tersebut, sebagaimana Pasal 37 PP No. 40 Tahun 1996 .
- bahwa sebelum Peraturan Pemerintah, peraturan yang berlaku adalah UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) ;
- bahwa saat ini Permendagri dan UUPA saat ini masih berlaku karena belum dicabut;
- bahwa yang menentukan masa berlakunya Hak Guna Bangunan adalah Badan Pertanahan Nasional ;

Menimbang , bahwa atas keterangan Ahli tersebut , Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti – bukti surat, berupa foto copi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yaitu::

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 872/Kelurahan Pakelan tertulis atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, diberi tanda bukti surat T-1 ;
2. Fotocopy Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor : 870/Kelurahan Pakelan tertulis atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, diberi tanda bukti surat T-2 ;
3. Fotocopy Statuten Wijziging Van De Vereeniging GEE POK te Kediri, diberi tanda bukti surat T-3 ;
4. Fotocopy Surat Keterangan Pembayaran Uang Sewa rumah untuk bulan Juni 2003 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pemilik rumah Makan Sari Agung tertanggal 30 Juni 2003, diberi tanda bukti surat T-4 ;
5. Fotocopy Kartu Nomor Wajib Pajak No.Reg. : 025152 –atas nama Pers. Abu Gee Pok, alamat Jalan Yos Sudarso No.140 Kota Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kediri, diberi tanda bukti surat T-5 ;

**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. 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

6. Fotocopy Akta tanggal 12 Mei 2003 Nomor : 1 tentang Pernyataan Putusan Rapat yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan EKA NIRMALAJANTY UNATADJAJA, SH. Notaris dan PPAT Surabaya, diberi tanda bukti surat T-6 ;
7. Fotocopy Surat Permohonan Pendaftaran Badan Hukum perkumpulan Rumah Abu Gee Pok tanggal 01 Maret 2012 yang ditanda tangani oleh Ketua Pengurus Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok dalam hal ini BUDHI SATRIJA KARTANEGARA, diberi tanda bukti surat T-7 ;
8. Fotocopy Bukti Pembayaran Pendaftaran Pengesahan ke Kementerian Hukum dan HAM RI melalui Bank BNI Capem Dep Kehakiman tanggal 5 Maret 2012, diberi tanda bukti surat T-8 ;
9. Fotocopy Bukti Pembayaran ke Percetakan Negara Republik Indonesia melalui Bank BNI Capem Dep Kehakiman tanggal 5 Maret 2012, diberi tanda bukti surat T-9 ;
10. Fotocopy Terjemahan Badan Hukum Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok , diberi tanda bukti surat T – 10;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 2 ( dua ) orang saksi, yang sebelum memberikan keterangan di persidangan, telah diambil sumpahnya terlebih dahulu , yaitu ;

1. **Saksi SUGENG** :

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga sedangkan dengan Turut Tergugat tidak kenal .
- Bahwa saksi tidak tahu nama Indonesianya, yang saksi tahu nama Tionghoa orang-orang yang tinggal di rumah-rumah di sebelah selatan Hotel Penataran mulai Sie Tjin An, Susanti, Tan Twan Giok, Jew Wie She, Ie Cau Lie, Liem Djioe Ngang Nio ;
- Bahwa saksi tahu dan kenal karena tiap bulan saksi menarik uang sewa rumah yang mereka sewa dari Gee Pok ;

*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.*

*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 rumah-rumah yang disewa tersebut milik Perkumpulan Gee Pok ;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk menarik uang sewa yaitu Pengurus Perkumpulan Abu Gee Pok sejak Djito Hadikusumo hingga sekarang bu Debora Widiastuti;
- Bahwa di 5 (lima) lokasi yang saksi sebutkan tidak ada tempat untuk sembahyangan, karena tempat sembahyangan di rumah Jl. Yos Sudarso No. 84 sekaligus sekretariat/kantor Perkumpulan Abu Gee Pok ;
- Bahwa saksi tiap bulan menarik uang sewa sejak tahun 1995 hingga sekarang ;
- Bahwa ada bukti kuitansi pembayarannya ;
- Bahwa saat ini masih ada Pengurus Perkumpulan Gee Pok yaitu bu Deborah Widiastuti dan kantornya di Jl. Yos Sudarso No. 84 Kediri ;
- Bahwa tempat tersebut berupa rumah biasa bukan perkantoran ;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Gondanglegi, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk;
- Bahwa saksi bekerja sebagai penarik sewa sejak Tahun 1995 yang menyuruh waktu itu Pak Djito Hadikusumo, hingga sekarang ini ;
- Bahwa Djito Hadikusumo bukan pemilik rumah di Jl. Dhoho, rumah tersebut milik Gee Pok ;
- Bahwa setiap pembayaran sewa selalu diberi kuitansi oleh Pak Djito Hadikusumo ;
- Bahwa di Jalan Dhoho ada 7 (tujuh) orang yang ditarik uang sewa, mulai Rp. 97.000,- ; Rp. 86.000,- ; Rp. 128.000,- ; dan Rp. 15.000,- ;
- Bahwa sejak 3 (tiga) bulan yang lalu mereka sudah tidak mau membayar uang sewa lagi, katanya masih berurusan dengan Pengadilan ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian sewa menyewa antara Gee Pok dengan orang-orang tersebut;

### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang dimaksud Pecinan dulunya adalah Jl. Yos Sudarso ;
- Bahwa saksi tahu kampung Pecinan adalah Jl. Yos Sudarso sejak Tahun 1960 ;
- Bahwa uang yang saya tarik dari orang-orang tersebut adalah uang sewa rumah di Jalan Dhoho yang mereka tempati selama ini ;
- Bahwa penyewa tersebut tidak masuk sebagai anggota Gee Pok ;
- Bahwa kapan berdirinya Gee Pok saksi tidak tahu pastinya, yang saksi tahu sejak Tahun 1981 Gee Pok sudah ada ;
- selama ini pernah ada pertemuan dalam permkumpulan Gee Pok untuk sembahyangan di Jalan Yos Sudarso No. 84 Kediri
- Bahwa saksi tidak tahu pada Tahun 1954 Gee Pok sudah berdiri;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat , Para Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan ;

## 2. Saksi SURYADI SURYA SAPUTRA:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Liem Djioe Ngang Nio;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang tinggal di Jalan Dhoho, saksi hanya tahu toko-tokonya saja dan mereka menyewa tempat tersebut dari Gee Pok atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi menyewa rumah dari Gee Pok di Jl. Yos Sudarso, dan setiap bulan saksi bayar sewa sebesar Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi tinggal di Jl. Yos Sudarso karena menyewa dari Gee Pok ;
- Bahwa saksi tidak tahu mereka menyewa atau tidak dari Gee Pok ;
- Bahwa Kantor Gee Pok tidak ada namanya, hanya rumah biasa ;
- Bahwa saksi tidak tahu obyek perkara di Jalan Dhoho milik siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara pemilik toko dan rumah di Jalan Doho dengan Gee Pok ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat, Para Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat, berupa foto copi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya , yaitu:

- Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan dari Badan Pertanahan Negara Kediri no. 872 tanggal 21 April 1989 , diberi tanda bukti surat TT -1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena ada bantahan terhadap batas-batas obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, berupa tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, yang terletak di Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri pada hari Kamis , tanggal 7 Juni 2012, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat, dan Sekretaris Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota Kota Kediri , yaitu **ROKHMAD SETIYO RIYANTO S. ,SPP**;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan dianggap termuat kembali dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis, masing - masing tertanggal 13 Juni 2012, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi, dan hanya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tertuang dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban secara tertulis tertanggal 18 April 2012, yang disampaikan di persidangan pada tanggal 18 April 2012, mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

#### 1. Bahwa gugatan penggugat kabur (Obscuur libel) atau tidak terang ( Onduidelijk)

Bahwa penggugat mendalilkan obyek gugatan adalah bangunan rumah seluas lebih kurang 260 M2 yang dikenal dengan jalan Dhoho nomor 176 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan batas batas :

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan;

Selatan : Bangunan Milik Law sin day;

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik Ong ka tjoen dan Ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri;

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 /Kelurahan Pakelan seluas 1.478 M2 , sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 31 Tgl. 13-2-1989, tertulis atas nama pemegang hak PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK (vereniging GEE POK) berkedudukan di Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri , sekarang Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 21-4-1989 jelas jelas dan terang benderang bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sehingga batas batas yang menjadi objek Gugatan kabur dan tidak terang sebelah selatan bukanlah bangunan milik law sin day akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, dan batas-batas sebelah barat bukanlah bangunan milik ongka Tjoen dan ong ka gan akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, bangunan sebelah utara bukanlah milik Indra Gunawan akan tetapi tanah dan bangunan milik perkumpulan rumah Abu Gee Pok sehingga gugatan penggugat sudah selayaknya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) atau tidak terang (Onduidelijk)

#### 2. Gugatan penggugat Error in Objecto

#### 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.

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 mendalilkan obyek gugatan adalah bangunan rumah seluas lebih kurang 260 M2 yang dikenal dengan jalan Dhoho nomor 176 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan batas batas :

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan

Selatan : Bangunan Milik Law sin day

Timur : Jalan Dhoho

Barat : Bangunan Milik Ong ka tjoen dan Ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 /Kelurahan Pakelan seluas 1.478 M2 , sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 31 Tgl. 13-2-1989. tertulis atas nama pemegang hak PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK (vereniging GEE POK) berkedudukan di Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri , sekarang Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 21 -4-1989 jelas jelas dan terang benderang bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sehingga batas batas yang menjadi objek Gugatan kabur dan tidak terang sebelah selatan bukanlah bangunan milik law sin day akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, dan batas batas sebelah barat bukanlah bangunan milik ongka Tjoen dan ong ka gan akan tetapi tanah dan bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, bangunan sebelah utara bukanlah milik Indra Gunawan akan tetapi tanah dan bangunan milik perkumpulan rumah Abu Gee Pok sehingga gugatan penggugat sudah selayaknya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) atau tidak terang (Onduidelijk)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada poin satu, yaitu gugatan penggugat kabur (Obscuur libel) atau tidak terang (Onduidelijk), dan eksepsi Tergugat pada poin dua, yaitu gugatan penggugat Error in Objecto adalah saling berkaitan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedua eksepsi Tergugat tersebut sekaligus sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktek peradilan, mempedomani pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada poin satu dan poin dua, mendalilkan bahwa batas-batas yang menjadi objek gugatan, yaitu tanah berikut bangunan rumah di atasnya seluas + 260 M<sup>2</sup> ( dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, adalah kabur dan tidak terang sehingga gugatan penggugat menjadi kabur (Obscur libel) atau tidak terang (Onduidelijk) dan juga Error in Objecto;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui batas-batas yang sebenarnya dari obyek gugatan, maka Majelis Hakim harus terlebih dahulu memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan memeriksa eksepsi Tergugat pada poin satu dan poin dua tersebut, bersama-sama dengan memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada poin satu dan poin dua sudah mengenai materi pokok perkara, maka eksepsi Tergugat pada poin satu dan poin dua haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil pokok Penggugat yang termuat dalam gugatannya, adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Penggugat adalah anak dari pasangan suami isteri LIEM WIE PING (ayah) dan BOK SWAN N!O (ibu ), kedua orang tua Penggugat tersebut sudah meninggal dunia;
2. Bahwa Penggugat sejak lahir, yaitu pada tahun 1942 telah menempati bersama – sama dengan kedua orang tua Penggugat, sebuah bangunan rumah seluas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, dengan batas - batas :
  - Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
  - Selatan : Bangunan milik Law Sin Day;
  - Timur : Jalan Dhoho;
  - Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;

Yang berdiri di atas tanah Negara dan hingga sekarang Penggugat tinggal dan menempati rumah tersebut, dan untuk selanjutnya tanah beserta bangunan di atasnya di Jalan Dhoho No. 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, selanjutnya disebut sebagai " Obyek Gugatan";

3. Bahwa orang tua Penggugat menempati obyek gugatan sejak tahun 1932, dengan membangun bangunan rumah dan toko sedikit demi sedikit hingga selesai menjadi bangunan permanen berdinding bata dengan atap genting;
4. Bahwa obyek gugatan dahulunya adalah merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Perkumpulan GEE POK, yang meliputi tanah - tanah beserta bangunan di atasnya, yang sekarang dikenal dengan Jalan Dhoho no. 166 ( dahulu nomor 192 ) no. 168 ( dahulu nomor 194 ), no. 170 ( dahulu nomor 196 ), no. 172 ( dahulu nomor 198 - 200 )

#### 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.

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

no. 174 ( dahulu nomor 202 ), no. 176 ( dahului nomor 204 ), Jalan Dr. Wahidin No.  
3 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri;

5. Bahwa tanah Negara tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi ) atas nama Perkumpulan GEE POK, Hak Guna Bangunannya telah berakhir pada tanggal 24 September 2000;
6. Bahwa semasa orang tua Penggugat masih hidup, Penggugat bersama kedua orang tua Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Perkumpulan GEE POK Kediri atau pengurus perkumpulan tersebut untuk membicarakan persil obyek gugatan, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, namun keberadaan Perkumpulan GEE POK maupun pengurusnya sampai sekarang tidak diketahui;
7. Bahwa untuk kepastian hukum atas obyek gugatan yang Penggugat tempati tersebut, pada bulan November tahun 2011, Penggugat berkeinginan mengajukan permohonan Hak atas tanah obyek gugatan melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri dan oleh petugas Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri diberi petunjuk untuk mengajukan permohonan Hak dan harus memenuhi syarat, pertama harus mengajukan permohonan untuk mendapatkan peta bidang / surat pengukuran dan Penggugat diberi tahu oleh petugas Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri bahwa objek gugatan yang dimohonkan Penggugat adalah merupakan tanah Negara (merupakan bagian dari tanah Negara eks / bekas Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK, yang Hak Guna Bangunannya telah berakhir pada tanggal 24 September 2000;
8. Bahwa tanah Negara eks / bekas Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpufan GEE POK, termasuk diantaranya adalah obyek gugatan, tidak pernah dimohonkan / diperpanjang ijin Hak Guna Bangunannya baik oleh Perkumpulan GEE POK maupun orang lain kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri, sehingga secara hukum telah berakhirnya ijin Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK, maka tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan, luas tanah 1478 M2 ( Seribu





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Perkumpulan GEE POK menjadi tanah bebas (tanah Negara);

9. Bahwa oleh karena Perkumpulan GEE POK sudah tidak memperpanjang ijin Hak Guna Bangunan No. 872 / Pakelan atas nama Perkumpulan GEE POK atas tanah seluas 1478 M<sup>2</sup> ( Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi) maka Perkumpulan GEE POK sudah tidak berhak lagi menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun Hak atas tanah iainnya kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri atas tanah tersebut, termasuk didalamnya atas obyek gugatan. Berdasarkan Pasal 40 huruf a Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA), Jo. Pasal 35 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ( Selanjutnya disebut PP 40 Tahun 1996 ) menyatakan bahwa *Hak Guna Bangunan ( HGB ) hapus karena berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;*
10. Bahwa oleh karena Penggugat sejak tahun 1942 telah menempati obyek gugatan, yang berarti sudah kurang lebih sekitar 70 tahun menempati obyek gugatan , dan tidak ada gangguan dari pihak manapun, maka secara hukum Penggugat berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan luas + 260 M<sup>2</sup> ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) yang dikenai dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kefurahan Pakeian, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan sebagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas - batas :
  - Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
  - Selatan : Bangunan milik Law Sin Day
  - Timur : Jalan Dhoho;

#### 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.

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

- Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenai Jalan Dr. Wahidin No. 3 Kediri;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat ( 1 ) PP 40 Tahun 1996 *hapusnya Hak Guna Bangunan ( HGB ) atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;*

12. Bahwa Perkumpulan GEE POK selama memegang HGB tidak pernah melakukan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 30 huruf b, d dan e PP 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa : Pemegang HGB berkewajiban :

- *Pasal 30 huruf b : Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan atau perjanjian pemberiannya.*
- *Pasal 30 huruf d : Menyerahkan kembali tanah yang dibekkan dengan HGB kepada Negara sesudah HGB itu hapus.*
- *Pasal 30 huruf e : Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

13. Bahwa dari uraian tersebut di atas maka jelas bahwa status tanah ex. HGB No. 872 an. Perkumpulan GEE POK adalah Tanah Negara sejak setelah tanggal 24 September 2000;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997 ) yang dimaksud tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah. Dengan demikian maka tanah bekas ex. HGB No. 872 merupakan tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah oleh siapapun;

15. Bahwa berdasarkan KEPRES No. 32 Tahun 1979 Penggugat mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan dalil-dalil bantahannya, sebagaimana termuat dalam jawabannya secara tertulis tertanggal 18 April 2012, yang disampaikan di persidangan pada tanggal 18 April 2012, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa angka nomor 2 dalam gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa batas batas dalam objek gugatan

Utara : Bangunan milik Indra Gunawan;

Selatan : Bangunan Milik Law sin day;

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik ong ka tjoen dan ong ka gan atau dikenal jalan Dr Wahidin nomor 3 Kediri;

Batas batas tersebut tidak benar, batas batas yang semestinya adalah

Utara : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Selatan : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Timur : Jalan Dhoho;

Barat : Bangunan Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

2. Jawaban pada angka nomor 3;

Sama sekali tidak benar kalau penggugat membangun rumah dan toko sedikit demi sedikit hingga selesai menjadi bangunan permanen berdinding bata, berlantai dua dengan atap genting, bahwa rumah dan toko tersebut dibangun oleh Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok, sebelum Penggugat menyewa rumah dan toko tersebut kepada Tergugat rumah dan toko sudah ada, dan sama sekali tidak benar kalau penggugat yang membangun rumah dan toko tersebut;

3. Jawaban pada angka nomor 4;

Bahwa obyek gugatan adalah merupakan bagian dari tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Bangunan Nomor 872/Pakelan seluas 1478 M2 atas nama PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK;

4. Jawaban Pada angka nomor 5;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah dan bangunan obyek gugatan berdasarkan sertifikat hak guna bangunan nomor 872/Pakelan seluas 1478 M2 atas nama PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK ,bekas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 123 / Pakelan;

5. Jawaban pada angka nomor 6;

Tidak benar bila semasa orang tua Penggugat masih hidup , Penggugat bersama kedua orang tua penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat tersebut untuk membicarakan persil object gugatan dan sertifikat hak guna bangunan Nomor 872/ Pakelan, namun keberadaan tergugat sampai sekarang tidak diketahui,

Bahwa Penggugat setiap bulan telah membayar uang sewa dan hal ini jelas jelas bahwa penggugat tahu persis keberadaan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (tergugat) , dan penggugat mengada ada dan berbohong bila tidak tahu keberadaan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (tergugat);

6. Jawaban pada angka nomor 7;

Sangat tidak realistis bila penggugat yang nota bene adalah penyewa berkeinginan untuk mengajukan permohonan Hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Kota Kediri, Penggugat seharusnya tahu bahwa sebagai penyewa yang baik dan warga Negara yang baik dan beriman pasti tahu bahwa memiliki sesuatu bukan haknya adalah hal yang tidak baik dan tidak dibenarkan ,tergugat sangat menghargai bagi penyewa yang menempati sebagian tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak bangunan Nomor 872/Pakelan yang tidak ikut ikutan menggugat;

7. Jawaban pada angka nomor 8;

Tidak benar bila tergugat tidak pernah dimohonkan/diperpanjang ijin Hak Guna Bangunan Tergugat sudah mengajukan permohonan ijin Hak Guna bangunanya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan, tergugat sering berkordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Kediri, untuk berkonsultasi, mohon petunjuk cara cara yang harus dilaksanakan untuk memperpanjang Ijin Perpanjangan tersebut, saat ini tergugat sedang melengkapi syarat syarat yang diperlukan, oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

8. Jawaban pada angka nomor 9;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sedang melengkapi syarat syarat yang harus dilengkapi untuk memperpanjang ijin perpanjangan Hak Guna Bangunan sertipikat Nomor 872/Kelurahan Pakelan, maka tergugat masih berhak lagi menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun hak atas tanah lainnya kepada Kantor Pertanahan Kota Kediri;

9 Jawaban pada angka nomor 10;

Penggugat sebagai penyewa tidak berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, tergugatlah yang lebih berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

10 Jawaban pada angka nomor 11 s/d angka nomor 15;

Secara administratif berdasarkan pasal 35 ayat (1) pp 40 Tahun 1996 hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, Penggugat tidak mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah , sertipikat hak guna bangunan nomor 872/Kelurahan Pakelan, tergugatlah yang mempunyai hak prioritas untuk memohon hak atas tanah atau diberi ijin untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan nomor 872/Kelurahan Pakelan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 April 2012 yang disampaikan di persidangan pada tanggal 18 April 2012, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat menyangkal dalil-dalil dari Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas sebagai sebuah kebenaran;
2. Bahwa Obyek gugatan merupakan tanah yang terletak di Kelurahan Pakelan dan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan tercatat atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( VEREENIGING "GEE POK") seluas 1.478 M2 berkedudukan di Kediri;
3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000;

4. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pasal 35 ayat ( 1 ) huruf a menyebutkan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan diantaranya karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

5. Bahwa sesuai ketentuan Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 36 menyebutkan :

ayat ( 1 ) : Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

a. warganegara Indonesia

b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

ayat ( 2 ) : Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat ( 1 ) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuanketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyerahkan Replik tertanggal 25 April 2012, dan atas Replik tersebut, Tergugat menyerahkan Duplik secara tertulis tertanggal 23 Mei 2012 , sedangkan Turut Tergugat telah menyatakan secara lisan di persidangan tidak mengajukan Duplik;

#### 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.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat secara tertulis tersebut, pihak Tergugat mengakui sebagian, dan membantah sebagian dalil-dalil pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil pokok Penggugat, yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa obyek gugatan/sengketa adalah tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( VEREENIGING "GEE POK") seluas 1.478 M2, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000;
- Bahwa Penggugat sejak lahir, yaitu pada tahun 1942 telah menempati obyek gugatan/sengketa bersama –sama dengan kedua orang tua Penggugat;
- Bahwa orang tua Penggugat menempati obyek gugatan/sengketa sejak tahun 1932 ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Manakah sebenarnya batas-batas tanah dari obyek gugatan/ sengketa?;
2. Bagaimanakah sesungguhnya hubungan hukum dan kepentingan hukum (keberadaan) Penggugat atas obyek sengketa dalam relevansinya dengan pengajuan tuntutan haknya untuk mendapatkan prioritas memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tersebut ?;
3. Bagaimanakah kedudukan hukum dan kapasitas hukum Tergugat sebagai suatu perkumpulan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa manakala Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan tercatat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (VEREENIGING "GEE POK" incasu Tergugat) seluas 1.478 M2 yang diterbitkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya pada tanggal 24 September tahun 2000 ?;

4. Siapakah menurut hukum dan keadilan yang sepatasnya memperoleh hak dan perlindungan hukum untuk mendapatkan prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan/sengketa?;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dibantah sebagian kebenarannya oleh pihak Tergugat, maka menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku maka pihak Penggugat dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya dengan segala upaya pembuktian yang ada padanya, sedangkan pihak Tergugat juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan 16 (enam belas) bukti surat, yaitu bukti surat P- 1 s/d bukti surat P- 16, dan juga mengajukan 2 ( dua ) orang saksi , dan 1 (satu) orang Ahli, yaitu saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA , saksi 2. IWAN KUSWANTO, dan Ahli DR. AGUS SEKARMADJI , SH MHum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat, yaitu bukti surat T-1 s/d bukti surat T-10, dan juga mengajukan dua orang saksi, yaitu saksi 1. SUGENG, dan saksi 2. SURYADI SURYA SAPUTRA ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat mengajukan 1 bukti surat, yaitu bukti surat TT -1, dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan poin satu., yaitu manakah sebenarnya batas-batas tanah dari obyek gugatan/ sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun dalil Penggugat dalam gugatannya, sebagaimana termuat dalam posita gugatan Penggugat pada poin dua, disebutkan batas-batas obyek gugatan/ sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : Bangunan milik Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
- Selatan : Bangunan milik Law Sin Day;
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Bangunan milik Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai batas-batas obyek gugatan/ sengketa tersebut, dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya, pada posita jawaban poin satu, yang menerangkan bahwa batas batas yang semestinya dari obyek gugatan/ sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;
- Selatan : Bangunan milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Bangunan Milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek gugatan/ sengketa, berupa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri pada hari Kamis , tanggal 7 Juni 2012, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat, dan Sekretaris Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota Kota Kediri , yaitu ROKHMAD SETIYO RIYANTO S. ,SPP, diperoleh hasil Pemeriksaan Setempat atas batas-batas obyek gugatan/ sengketa sebagai berikut:

### 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.

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

- Utara : Rumah yang ditempati oleh Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174  
( dahulu nomor 202 ) Kediri;
- Selatan : Rumah yang ditempati oleh Lauw Sien Thay;
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Rumah yang ditempati oleh Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;

Menimbang, bahwa hasil Pemeriksaan Setempat tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-16, yaitu fotocopy Surat Keterangan Nomor : 49/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011 tentang batas-batas obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri serta keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA , dan saksi 2. IWAN KUSWANTO, bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, sudah jelas terbukti bahwa batas-batas obyek gugatan/ sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : Rumah yang ditempati oleh Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174  
( dahulu nomor 202 ) Kediri;
- Selatan : Rumah yang ditempati oleh Lauw Sien Thay;
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Rumah yang ditempati oleh Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan poin dua., yaitu bagaimanakah sesungguhnya hubungan hukum dan kepentingan hukum (keberadaan) Penggugat atas obyek sengketa dalam relevansinya dengan pengajuan tuntutan haknya untuk mendapatkan prioritas memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, adapun dalil-dalil pokok Penggugat, yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa obyek gugatan/sengketa adalah tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, yang terletak di Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( VEREENIGING "GEE POK") seluas 1.478 M2, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000;
- Bahwa Penggugat sejak lahir, yaitu pada tahun 1942 telah menempati obyek gugatan/sengketa bersama –sama dengan kedua orang tua Penggugat;
- Bahwa orang tua Penggugat menempati obyek gugatan/sengketa sejak tahun 1932 ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa oleh karena obyek gugatan/ sengketa yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ( VEREENIGING "GEE POK") seluas 1.478 M2 telah berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000, dan tidak diperpanjang lagi oleh Tergugat maka obyek gugatan/ sengketa adalah merupakan tanah negara, dan oleh karena Penggugat telah menempati obyek gugatan/ sengketa sejak tahun 1942, maka Penggugat telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan/ sengketa kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, apakah menguatkan dalil-dalil Penggugat atau tidak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat lahir di Kediri tanggal 30 Desember 1943 dengan nama DJIOE NGANG NIO, nama keluarga LIEM anak perempuan yang telah diakui oleh LIEM, WIE PING dan BOK, SOEN NIO;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11 dan bukti surat P-12 yang bersesuaian dengan keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA , saksi 2. IWAN KUSWANTO, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, yang tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat adalah penduduk dan bertempat tinggal di obyek sengketa (Jalan Dhoho nomor 176 (dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota, Kota Kediri), dan tertulis kewarganegaraan Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-14 dan bukti surat P-15, pada pokoknya menerangkan LIEM, WIE PING (Bapak Penggugat) telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7, dan bukti surat P-8 pada pokoknya menerangkan bahwa Nama Wajib Pajak atas obyek sengketa pada tahun 1995 adalah Depot Sari Agung/Sri Mulyani;

Menimbang, bahwa bukti surat P-9, pada pokoknya menerangkan bahwa Nama Wajib Pajak atas obyek sengketa pada tahun 2012 adalah Depot Sari Agung/Sri Mulyani;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10, pada pokoknya menerangkan bahwa Perusahaan Listrik Negara telah menerima pembayaran uang muka dari LIEM, WIE PING (Bapak Penggugat) untuk penyambungan listrik pada obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, yang bersesuaian dengan keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA , saksi 2. IWAN KUSWANTO, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, yang tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah menempati obyek gugatan/ sengketa sejak tahun 1942;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s/d P-4 dan bukti surat P-6 adalah merupakan bukti bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat (bukti surat P-1), melengkapi dokumen-dokumen yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan untuk pengajuan permohonan hak tersebut (bukti surat P-2), menyetor kepada Turut Tegugat untuk melakukan pemeriksaan tanah atas obyek sengketa (bukti surat P-3 dan bukti surat P-4), serta oleh Turut Tegugat telah dilakukan pemetaan bidang atas obyek sengketa (bukti surat P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-20, yang bersesuaian dengan keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA, saksi 2. IWAN KUSWANTO, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, diperoleh fakta hukum bahwa batas-batas obyek gugatan/ sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : Indra Gunawan;
- Selatan : Lauw Sin Thay;
- Timur : Jalan Dhoho;
- Barat : Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat dalam jawabannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa status Penggugat atas obyek sengketa tersebut adalah menyewa dari Tergugat sehingga dengan demikian tidak selayaknya Penggugat menuntut mendapat prioritas diberi ijin oleh Turut Tergugat untuk menempati dan mendapat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, apakah menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat atau tidak;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 berupa surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung, tempat tinggal di Jl. Doho 202 Kediri, dan ditandatangani oleh tertulis pemilik R.M. Sari Agung ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat T-4 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1870 KUHPdt menyebutkan terhadap suatu akta yang bukan akta otentik, bukan merupakan suatu bukti yang mengikat, karena terhadap keberadaan bukti surat di bawah tangan menurut ketentuan Pasal 1876 KUHPdt atau Pasal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 dari Ordonansi Tahun 1867 No. 29 yang memuat “Ketentuan-ketentuan tentang Kekuatan Pembuktian daripada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka”, maka barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan (yang dimaksudkan ialah akte di bawah tangan) diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah kalau para pihak tidak memungkiri tanda tangan dalam surat tersebut, maka tidak ada kewajiban para pihak untuk membuktikan kebenaran tandatangan yang tercantum dalam surat tersebut, karena kecuali tandatangan dalam akta tersebut dipertengkarkan, maka tiada manfaat bagi pihak yang mengajukannya ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, untuk menentukan apakah sesungguhnya dasar hubungan hukum dan kepentingan hukum Penggugat atas obyek sengketa. Dengan kata lain apakah alas hak yang utama dari Penggugat atas obyek sengketa dalam relevansinya dengan adanya bukti Tergugat tersebut, maka yang paling utama dinilai adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku orang yang telah berdiam dan menempati obyek sengketa, apakah telah melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan etikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) atas obyek sengketa, hal-hal tersebut harus dipertimbangkan dalam hubungannya dengan tindakan Tergugat yang telah mendalilkan sebagai pihak yang telah menyewakan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung pada bukti surat T-4 tersebut telah dibantah kebenarannya oleh pihak Penggugat di persidangan, dan oleh karena tandatangan pada surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung pada bukti surat T-4 dibantah kebenarannya oleh pihak Penggugat, maka pihak Tergugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran tanda tangan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa **bukti surat T-4 tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti surat lainnya yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, yang membenarkan dalil bantahan Tergugat yang menyatakan Penggugat menyewa obyek sengketa dari**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tergugat, dan yang menerangkan bahwa Penggugat, atau pemilik R.M. Sari Agung memang benar telah tanda tangan pada surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung pada bukti surat T-4 tersebut;**

Menimbang, bahwa saksi 1. SUGENG, saksi yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tiap bulan menarik uang sewa dari Penggugat, atas perintah dari Pengurus Perkumpulan Abu Gee Pok, dan setiap penarikan sewa selalu dibuatkan kwitansi;

Menimbang, bahwa namun kwitansi sebagaimana diterangkan oleh saksi 1 SUGENG tersebut tidak diajukan sebagai bukti surat di persidangan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung saat ditunjukkan kepada saksi 1 SUGENG, saksi 1 SUGENG secara tegas menyatakan tidak tahu menahu atas surat keterangan atas nama R.M. Sari Agung tersebut, yang saksi tahu adalah kwitansi atas nama Penggugat, namun tidak diajukan oleh Tergugat sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa saksi 2. SURYADI SURYA SAPUTRA, saksi yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi hanya tahu saksi menyewa rumah dari Gee Pok di Jl. Yos Sudarso, dan setiap bulan saksi bayar sewa sebesar Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah), namun Penggugat menyewa tempat tersebut dari Gee Pok atau tidak, saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka bukti surat T.4 haruslah dikesampingkan, dan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa Penggugat menyewa obyek sengketa dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat dipandang sebagai orang yang menempati obyek sengketa karena berdasarkan alas hak turun temurun dari orang tuanya, oleh karenanya sesuai prinsip dan ajaran itikad baik tersebut di atas, Penggugat dipandang telah memenuhi segala kewajibannya atas obyek sengketa karena telah tinggal dan menempati obyek sengketa sebagai seorang yang berdiam ditempat obyek sengketa dengan membayar lunas beban-beban yang diwajibkan kepadanya, dengan demikian Penggugat patut mendapat perlindungan hukum untuk menempati obyek sengketa maupun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan haknya untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa,  
mengingat :

- Hak Guna Bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Baca dan periksa Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 16 ayat (1) jo Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 juga Pasal 50 dan 52 UUPA) ;
- Baik perseorangan maupun badan-badan hukum, berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berkewarganegaraan Indonesia atau tidak karena berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang telah diuraikan diatas yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah Warga negara Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11 dan bukti surat P-12, tertulis warganegara Penggugat adalah WNI (Warga negara Indonesia);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat lahir di Kediri tanggal 30 Desember 1943;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, yang bersesuaian dengan keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA , saksi 2. IWAN KUSWANTO, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, yang tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah menempati obyek gugatan/ sengketa sejak tahun 1942;

Menimbang, bahwa berdasarkan UU No.12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, maka Indonesia menganut asas Ius Sanguinis dan juga asas Ius Soli;





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

Menimbang, bahwa asas Ius Sanguinus adalah asas yang menentukan Kewarganegaraan seseorang berdasarkan keturunan, sedangkan asas Ius Soli adalah asas yang menentukan Kewarganegaraan seseorang berdasarkan Negara tempat kelahirannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13, Penggugat lahir di Kediri (Indonesia), dan berdasarkan bukti surat P-5, yang bersesuaian dengan keterangan saksi 1. HENDRA GUNAWAN TANU WIJAYA, saksi 2. IWAN KUSWANTO, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, dan tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat bahwa Penggugat telah menempati obyek gugatan/ sengketa sejak tahun 1942, maka dengan demikian sesuai dengan asas yang dianut pada UU No.12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang menerangkan bahwa Indonesia menganut asas Ius Sanguinus dan juga asas Ius Soli maka karena Penggugat lahir di Kediri (Indonesia), dan menempati obyek gugatan/ sengketa sejak tahun 1942, berdasarkan asas ius soli maka dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa Penggugat adalah Warga negara Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah Warga negara Indonesia, maka berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA, dan juga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat berhak untuk mengajukan Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan poin tiga, yaitu bagaimanakah kedudukan hukum dan kapasitas hukum Tergugat sebagai suatu perkumpulan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa manakala Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan tercatat atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (VEREENIGING "GEE POK" incasu Tergugat) seluas 1.478 M2 yang diterbitkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya pada tanggal 24 September tahun 2000, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karenanya kini dipertimbangkan kedudukan hukum (*legal status*) dan kapasitas hukum (*legal capacity*) Tergugat dengan mengkaji keseluruhan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam kaitannya dengan bentuk dan keabsahan tindakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu perkumpulan yang berbadan hukum, serta batas tanggung jawab pengurusnya, baik terhadap perkumpulan/badan hukum itu sendiri dan ataupun dalam hubungannya dengan pihak ketiga incasu untuk memperoleh hak guna bangunan atas tanah ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1, yang bersesuaian dengan bukti surat TT-1, adalah foto copi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No. 872, Surat Ukur No. 31 Tahun 1989 Luas 1.478 M<sup>2</sup> Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, tanggal 21-4-1989 atas nama Pemegang Hak Perkumpulan Rumah Abu "GEE POK" (Vereniging "GEE POK) berkedudukan di Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri, berakhir haknya tanggal 24 September tahun 2000;

Menimbang, bahwa obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No. 872 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat T-2, tidak berkaitan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim mengesampingkan bukti surat T-2 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat T-3, dan bukti surat T-10 (yang merupakan terjemahan dari bukti surat P-3, yaitu Statuten Wijziging van De Vereniging "GEE POK" Te Kediri) adalah Perubahan Peraturan Dari Perkumpulan Gee Pok yang telah mendapat persetujuan dari Gubernur Jenderal dari India Belanda pada tanggal 5 Nopember 1925;

Menimbang, bahwa bukti surat T-5 adalah Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak dari Pers. Abu Gee Pok;

Menimbang, bahwa bukti surat T-6 adalah Turunan Pernyataan Putusan Rapat Akta Nomor : 1 tanggal : 12 Mei 2003, atas nama PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK, yang dikeluarkan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah EKA NIRMALAJANTY UNATADJAJA, S.H.;

Menimbang, bahwa bukti surat T-7 s/d bukti surat T-9, diperoleh fakta-fakta hukum, yaitu:

- Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan pendaftaran pengesahan badan hukum perkumpulan rumah abu Gee Pok kepada Menteri Hukum dan HAM R.I, (bukti surat T-7);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah membayar permohonan pendaftaran pengesahan badan hukum perkumpulan rumah abu Gee Pok ke DITJEN HAM Dep. Hukum dan HAM melalui BNI Capem Dep. Kehakiman tanggal 5 Maret 2012 (bukti surat T-8);
- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran ke Percetakan Negara R.I. melalui BNI Capem Dep. Kehakiman tanggal 5 Maret 2012 (bukti surat T-9);

Menimbang, bahwa dasar yuridis keberadaan Tergugat sebagai badan hukum, oleh Tergugat dinyatakan telah sah sesuai dengan bukti-bukti yang diajukannya, terutama bukti T-3., T-5 s/d T-10, namun keabsahan Tergugat sebagai badan hukum yang dapat memperoleh hak guna bangunan atas tanah dipermasalahkan oleh Penggugat karena berdasarkan dalil-dalil dan dikuatkan oleh para saksinya, ternyata di Kediri saat ini sudah tidak diketahui kedudukan dan aktifitas Tergugat sebagai suatu Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok sebagai badan hukum yang melaksanakan aktifitasnya ;

Menimbang, bahwa yang perlu dipedomani adalah suatu badan hukum keberadaannya tidaklah cukup hanyalah didasarkan pada anggaran dasar yang sah dan memiliki kekuatan hukumnya, tetapi yang paling penting dan utama adalah bagaimanakah aktifitas badan hukum tersebut dalam kegiatan sehari-harinya, oleh karena itulah untuk menuntaskan perkara ini dipandang penting dipertimbangkan kedudukan hukum dan kapasitas hukum Tergugat, sebagai berikut :

- Bahwa kualitas dan kedudukan hukum Tergugat sebagai suatu badan hukum yang dapat memperoleh hak guna bangunan atas tanah di Indonesia harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA ;
- Bahwa oleh karenanya penting dipertimbangkan bahwa Tergugat sebagai perkumpulan, sesuai ketentuan tersebut memang harus memiliki dua sisi kewenangan yuridis, yaitu pertama sebagai suatu badan hukum dan kedua pada sisi yang lain adalah wadah atau tempat diwujudkannya kerjasama antara para pendiri dan atau pengurusnya ;

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian sebagai suatu badan hukum merupakan “*artificial person*”, yaitu suatu badan hukum yang dengan sengaja diciptakan, sebagai suatu Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok in casu Tergugat adalah subyek hukum yang mandiri, yang mempunyai hak dan kewajiban, yang pada dasarnya tidak berbeda dengan hak dan kewajiban subyek hukum manusia ;
- Bahwa dalam kedudukannya selaku “*persona standi in judicio*” (subyek hukum yang cakap dan dapat bertindak dalam hukum), dalam melakukan suatu perbuatan perdata termasuk mengajukan suatu hak untuk memperoleh hak atas tanah dan juga menyangkal suatu gugatan harus berdasarkan Undang-Undang dan atau sesuai dengan Undang-Undang (*de gesloten syateem van rechtspersonen*) ;
- Bahwa Tergugat sebagai suatu badan hukum, yaitu suatu badan yang ada karena hukum, dan memang diperlukan keberadaannya sehingga disebut *legal entity* atau *rechtsperson*, artinya orang buatan yang diciptakan oleh hukum, oleh karena itu dapat bertindak menurut hukum, sehingga dengan demikian anggaran dasar menempati kedudukan yang penting dalam mengatur kegiatan dan kehidupan badan hukum;
- Bahwa oleh karena itulah manakala sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan Tergugat di persidangan berupa berupa rapat pengurus dan pendaftaran serta syarat administratif lainnya sebagai badan hukum (vide bukti surat Tergugat T-3., T-5 s/d T-10) ternyata keberadaan Tergugat masih eksis;
- Bahwa namun demikian berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat di persidangan tidak ada yang membuktikan bahwa Pekumpulan Rumah Abu Gee Pok telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM sebagai badan hukum dan juga tidak ada Lembaran Negara R.I. yang memuat pengesahan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok sebagai badan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan poin empat, yaitu siapakah menurut hukum dan keadilan yang sepatasnya memperoleh hak dan perlindungan hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mendapatkan prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan/sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya, yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat, sebagaimana telah diuraikan diatas, diperoleh fakta hukum bahwa obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan tercatat atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (VEREENIGING “GEE POK” incasu Tergugat) seluas 1.478 M2 yang diterbitkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 yang telah berakhir haknya pada tanggal 24 September tahun 2000;

Menimbang, bahwa Pasal 36 ayat (1) PP 40 Tahun 1996 disebutkan: *“hapusnya Hak Guna Bangunan ( HGB ) atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 30 huruf b, d dan e PP 40 Tahun 1996 disebutkan :  
*“Pemegang HGB berkewajiban:*

- *Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan atau perjanjian pemberiannya (pasal 30 huruf b);*
- *Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara sesudah HGB itu hapus (pasal 30 huruf d);*
- *Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan” (pasal 30 huruf e);*

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa yang merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan tercatat atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (VEREENIGING "GEE POK" incasu Tergugat) seluas 1.478 M2 yang diterbitkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-04-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 yang telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 2000, dan tidak diperpanjang lagi oleh Tergugat maka dengan demikian sejak setelah tanggal 24 September 2000 tanah tersebut (termasuk didalamnya adalah obyek sengketa) adalah merupakan tanah negara;

Menimbang, bahwa sesuai bukti-bukti dari Penggugat yaitu bukti surat P-1 s/d bukti surat P-20 dan keterangan dua orang saksi yang diajukannya, telah didapat suatu fakta bahwa Penggugat telah berturut-turut dan aman menempati obyek sengketa sejak dari orang tuanya, disisi lain dari bukti-bukti Tergugat berupa notulen rapat pengurus Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok dan pengajuan permohonan pendaftaran pengesahan badan hukum perkumpulan rumah abu Gee Pok kepada Menteri Hukum dan HAM R.I, beserta pembayaran ke DITJEN HAM Dep. Hukum dan HAM dan juga pembayaran ke Percetakan Negara R.I baru diajukan Tergugat setelah adanya gugatan ini dan belum mendapat persetujuan dan ataupun pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-undang RI serta pengesahan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok sebagai badan hukum belum termuat dalam Lembaran Negara R.I. ;

Menimbang, bahwa dengan belum adanya persetujuan dan ataupun pengesahan perubahan anggaran dasar tersebut, bukan berarti otomatis Tergugat bukanlah suatu perkumpulan badan hukum yang tidak dapat melaksanakan aktifitas kegiatan sebagaimana dicantumkan dalam anggaran dasarnya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menentukan keabsahan dan batas tanggung jawab pengurusnya haruslah diperhatikan arti dari perkumpulan (*bahasa Belanda Vereeniging*) yaitu beberapa orang yang hendak mencapai suatu tujuan dalam bidang non ekonomis (tidak mencari keuntungan) bersepakat mengadakan suatu kerjasama yang bentuk dan caranya diletakkan dalam apa yang dinamakan anggaran dasar atau reglemen atau statuten (Chidir Ali, *Badan Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hal. 119), yang pengaturannya diatur dalam KUHPerdara Buku III, BabIX, berjudul *Van Zedelijke Lichamen* (perkumpulan) Pasal 1653 s/d 1655, yang kemudian ditambah dengan Pasal

#### 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.

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

1656 s/d 1665 dan S. 1870-64 tentang Badan Hukum bagi Perkumpulan (*Rechtspersoonlijkheid van Verenigingen*) serta S. 1939-570 bad 717 tentang Perkumpulan Indonesia (*Inlandsche Vereniging*) ;

Menimbang, bahwa ternyata bentuk dari Tergugat sebagai suatu perkumpulan yang berbadan hukum, sampai saat ini belumlah diatur secara khusus menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, dalam arti sama dengan suatu yayasan dan ataupun perseroan (*a corporation*). Oleh karena itu untuk penyelesaian perkara ini, dipakai sebagai *pedoman*, bentuk Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok sebagai badan hukum dipandang (diartikan) sebagai suatu perkumpulan dalam arti sempit, yang dalam praktik kehidupan hukum di Indonesia sering dinamakan perkumpulan, perhimpunan, perikatan, persatuan dan lain-lain, sehingga dalam penyelesaian perkara ini selain diperhatikan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, sebagai pedoman dipergunakan juga ketentuan tentang *Maatschap* yang pengaturan diatur dalam KUHPdt (Pasal 618 s/d 1652 KUHPdt). Namun selain itu tentunya juga digunakan kaidah-kaidah hukum yang mengatur perkumpulan di bidang sosial dalam memperoleh hak guna bangunan atas sebidang tanah;

Menimbang, bahwa dalam kedudukan hukum (*legal status*) yang demikian, ternyata Tergugat tidak bisa melumpuhkan dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat, bahwa keberadaan dan aktifitas Tergugat kini tidak diketahuinya lagi, sebab dari bukti Tergugat sendiri bertanda T. 5 s/d T.9 diketemukan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa aktifitas Tergugat terakhir dilakukan sudah sepuluh tahun berlalu yakni sesuai bukti Tergugat berupa Turunan Pernyataan Putusan Rapat tanggal 12 Mei 2003 Nomor 1 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah EKA NIRMALAJANTI UNATADJAJA, SH.- (Vide bukti surat T-6) ;
- Bahwa demikian pula legalitas Tergugat sebagai badan hukum baru dilakukan berdasarkan bukti Tergugat tentang Permohonan Pendaftaran Pengesahan badan hukum Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ke Kementerian Hukum dan Ham RI,

### 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.

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

tanggal 1- Maret-2012, setelah dajukannya gugatan perkara ini (vide –bukti surat T-7) ;

- Bahwa demikian pula Pembayaran Pendaftaran Pengesahan ke Kementerian Hukum dan HAM RI melalui Bank BNI Capem Dep. Kehakiman dilakukan pada tanggal 5 Maret 2012 dan Pembayaran ke Percetakan Negara Republik Indonesia melalu Bank BNI Capem Dep. Kehakiman tanggal 5 Maret 2012, yakni tiga bulan setelah gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri (Vide bukti surat T-8 dan bukti surat T-9) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka walaupun belum adanya persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan RI terhadap beberapa perubahan anggaran dasar Tergugat tersebut, bukan berarti lantas Tergugat sebagai badan hukum menjadi cacad yuridis, sehingga tidak sah bertindak menurut hukum, sebab batas dan tanggung jawab serta segala tindakan hukum pengurusnya terhadap pihak ketiga tetap sah, hanya saja terhadap hutang yang dibuat oleh pengurus, para anggota perkumpulan masing-masing tidak terikat pada seluruh utang yang dibuat pengurus, karena dengan belum disetujuinya perubahan anggaran dasarnya oleh Menteri Hukum dan Perundang-undangan RI, Tergugat sebagai suatu badan hukum masih dapat bertindak menurut hukum sebagaimana layaknya manusia pribadi (*a physical person*), akan tetapi, segala tindakan hukum pengurus untuk mendapatkan hak atas tanah termasuk obyek sengketa harus didasarkan pada kepatuhannya mematuhi sendi-sendi hukum tanah dan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam memiliki hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya UUPA maka pengertian penguasaan atas tanah harus bersendikan pada penapsiran resmi atas Pasal 2 ayat (1) dan penjelasannya yang memberikan tafsiran resmi interpretasi otentik arti kata “dikuasai” nya tanah oleh negara yang antara lain memberikan wewenang kepada negara mengatur dan menyelenggarakan hubungan hukum orang-orang dengan tanah;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pasal 35 ayat (1) huruf a menyebutkan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantaranya karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, disisi lain sebagaimana telah diuraikan di bagian awal putusan ini sesuai ketentuan Pasal 36 UUPA diatur pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan. Ketentuan Pasal 40 UUPA hak guna bangunan hapus antara lain karena jangka waktunya berakhir dan ketentuan yang diatur dalam pasal 36 ayat (2) UUPA yang menyebutkan :

- Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut;
- Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum. dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah manakala dalam perkara a quo telah terbukti bahwa Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik, karena Penggugat adalah orang yang menempati obyek sengketa sejak berpuluh tahun yang lalu secara terus menerus dengan aman, menempati obyek sengketa secara turun temurun sejak dari ayahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat 1 huruf b Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat disebutkan; "*Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat 1 huruf b Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat disebutkan; "*Tanah-tanah*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***bekas hak guna bangunan atau hak pakai konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulainya berlaku peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah”;***

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat adalah merupakan Peraturan Pelaksana dari Keputusan Presiden R.I. No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat;

Menimbang, bahwa obyek sengketa dimaksud merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang telah berakhir sejak 24 September 2000, tetapi Tergugat tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan sebelum diajukan gugatan ini, maka menurut akal sehat dan nalar manusia pada umumnya (*reasonable man*), tentunya Penggugat selaku orang yang menempati dan tinggal ditempat obyek sengketa telah bertindak dengan penuh kehati-hatian dan beritikad baik dalam melakukan permohonannya untuk memperoleh hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa dimaksud, mengingat kepentingan hukumnya atas tanah obyek sengketa telah dilakukan menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, disamping itu ternyata Majelis Hakim tidak menemukan dalam permohonannya untuk memperoleh hak atas obyek sengketa tersebut, tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan hukum, kepatutan (perikemanusiaan), maka Majelis Hakim tidak dapat secara *in concreto* meneliti faktor-faktor yang tidak masuk akal, tidak patut atau tidak pantas tersebut, sehingga selaku orang yang menempati obyek sengketa secara terus menerus dengan aman Penggugat dipandang telah bertindak dengan itikad baik dan harus dilindungi sehingga permohonannya untuk mendapatkan prioritas untuk memperoleh hak guna bangunan atas obyek sengketa dapatlah dibenarkan dan patut mendapat perlindungan hukum ;

**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.

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

Menimbang, baik sebaliknya Tergugat yang tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan dan menempati tanah dimaksud, padahal batas waktu hak guna bangunannya sudah berakhir sejak tanggal 24 September 2000, disamping itu aktifitas kegiatannya sesuai dengan anggaran dasarnya tidak pernah dilakukannya lagi dan secara formal baru mengadakan rapat dan pendaftaran untuk memperoleh perubahan anggaran dasarnya setelah adanya gugatan ini, maka sesuai dengan ketentuan undang-undang haknya atas obyek sengketa menjadi hapus karena hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Tergugat dipandang sebagai pihak yang ceroboh dan tidak beritikad baik sehingga tidak mendapat perlindungan hukum untuk memperoleh hak prioritas memperoleh hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa hak prioritas untuk memperoleh hak atas guna bangunan harus diutamakan pada orang yang menempati dan mempunyai kepentingan hukum tanah yang dimohonkan hak guna bangunannya tersebut, oleh karena itu berdasarkan pada segala pertimbangan hukum tersebut di atas, Penggugat dipandang telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya. sebaliknya Tergugat dipandang telah gagal membuktikan kebenaran dalil-dalil sanggahannya, oleh karena itulah petitum Penggugat sepanjang hal tersebut, patut dan layak untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* no.1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini ;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* no. 2, 3 dan 4 berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, patut dan layak untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* no. 5 yang pada pokoknya menuntut agar memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan. walaupun tuntutan semacam ini dipandang sebagai suatu tuntutan yang berlebihan, karena sesuai sifatnya sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan dan yurisprudensi Mahkamah Agung,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sifat kekuatan pembuktian dari suatu putusan Pengadilan, adalah bahwa suatu putusan Pengadilan kecuali mengenai status seseorang, hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 jo. Pasal 1920 KUHPerdara). Oleh karena itu, suatu putusan Pengadilan yang tidak mengenai status orang tidak berlaku bagi setiap orang, melainkan pada azasnya hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang berperkara. Bagi pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara itu, *kekuatan pembuktian dari putusan pengadilan tersebut, tergantung pada penilaian Hakim yang dapat menilainya sebagai pembuktian sempurna atau pembuktian permulaan* (Putusan Mahkamah Agung R.I. No.102 K/SIP/1972 tanggal 23 Juli 1973), namun oleh tuntutan Penggugat tentang hal ini, walaupun berlebihan akan tetapi tidak bertentangan dengan hukum dan kepatutan, maka untuk menghindari hambatan dalam pelaksanaan putusan ini, *petitum* Penggugat tentang hal ini patut dan layak untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum no.6* oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi *petitum* Penggugat, redaksional *petitum* Penggugat perlu dirubah agar putusan ini dapat dieksekusi dengan baik ;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

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

### **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

### **II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan tercatat atas nama pemegang hak Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (*VEREENIGING "GEE POK"* ), seluas 1.478 M2, berkedudukan di Kediri. sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/ Kelurahan Pakelan yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 07-03-1988 Nomor 593.52/581/SK/320/1988 telah berakhir haknya pada tanggal 24 September tahun 2000.;
3. Menyatakan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (*VEREENIGING "GEE POK"* ) tidak berhak menguasai dan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ataupun Hak atas tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan seluas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan bagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas-batas :
  - Utara : Rumah yang ditempati oleh Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;
  - Selatan : Rumah yang ditempati oleh Lauw Sien Thay;
  - Timur : Jalan Dhoho;
  - Barat : Rumah yang ditempati oleh Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;
4. Menyatakan secara hukum Penggugat berhak mendapat prioritas diberi ijin oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri untuk menempati dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas obyek gugatan, yaitu tanah Negara dengan seluas + 260 M2 ( Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang dikenal dengan Jalan Dhoho nomor 176 ( dahulu nomor 204 ) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang merupakan sebagian dari Hak Guna Bangunan No. 872 dengan batas-batas :
  - Utara : Rumah yang ditempati oleh Indra Gunawan / Jl. Dhoho No. 174 ( dahulu nomor 202 ) Kediri;

**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.

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

- Selatan : Rumah yang ditempati oleh Lauw Sien Thay;
  - Timur : Jalan Dhoho;
  - Barat : Rumah yang ditempati oleh Ong Ka Tjoen dan Ong Ka Gan  
atau dikenal Jalan Dr.Wahidin No. 3 Kediri;
5. Memerintahkan agar Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini ;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.536.000,00 ( satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah )

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri pada hari Kamis, tanggal 21 Juni 2012 oleh **MAYAWATI RACHAYUNI, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **AGUS WALUJO TJAHHJONO, SH, M.Hum.** dan **BUDI SANTOSO, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Juni 2012 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-hakim Anggota yang sama dengan dibantu oleh **SUHARNO, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Ketua Majelis,

**MAYAWATI RACHAYUNI, S.H., M.H.**

Hakim Anggota I, Hakim Anggota II,

**AGUS WALUJO TJAHHJONO, SH, M.Hum.**

**BUDI SANTOSO, S.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

**SUHARNO, S.H., M.H.**

## Perincian Biaya Perkara:

- Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Panggilan + PNBP	Rp.	50.000,00
- Panggilan + PNBP	Rp.	945.000,00
• Pemeriksaan setempat	Rp.	500.000,00
- Meterai	Rp.	6.000,00
- <u>Redaksi</u>	Rp.	5.000,00 +
Jumlah	Rp.	1.536.000,00 ( satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah )

Dicatat disini, bahwa putusan tersebut **telah berkekuatan hukum tetap** sejak tanggal **13 Juli 2012**, karena dalam tenggang waktu yang ditentukan undang undang, Tergugat tidak mengajukan upaya hukum banding.

**PANITERA,**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

**KASNOTO, SH.**

**NIP.196001007 198103 1 003**

Dibuat untuk turunan atas permintaan kuasa Penggugat (**Drs. M. SOKA, SH., MH.**) dan diberikan kepadanya pada tanggal **13 Juli 2012**.

**PENGADILAN NEGERI KEDIRI**

**PANITERA,**



**KASNOTO, SH.**

**NIP. 19600107 198103 1 003**

Biaya nya :

Meterai : Rp. 6.000,00

Leges : Rp. 19.500,00 +

Jumlah : Rp. 25.500,00

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



## CURICULUM VITAE

Nama : Nabila Nur Rifdah  
Tempat/ tanggal lahir : Ngawi, 5 Mei 1995  
Nama Ayah : Misbahul Huda  
Nama Ibu : Nurrokhmiati Haniah  
NIM : 13340067  
Jurusan/Fakultas : Ilmu Hukum/Syariah  
Status : Mahasiswi  
Alamat : Gang Rambutan, GK I/588 Demangan Kidul, Yogyakarta  
Email : [Nabilarifdah05@gmail.com](mailto:Nabilarifdah05@gmail.com)  
No. HP : 0857 9068 0136

### **Pendidikan Fomal**

1999-2001 : TK Nawa Kartika Paron Ngawi  
2001-2007 : MI Al-Falah Beran Ngawi  
2007-2010 : MTsN Paron Ngawi  
2010-2013 : MAN 2 Ngawi  
2013-Sekarang : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta