

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah juga merupakan salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Kebutuhan akan tanah dan hak-haknya yang timbul perlu diantisipasi dengan melihat UUPA Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 ayat(1) undang-undang pokok agraria yang menentukan:”atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah di permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 1 diatas ditemukan dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka hutan

- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53.

Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri¹Hak guna bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang diperuntukan untuk tempat tinggal, akan tetapi apabila hak atas tanah yang diperoleh masyarakat hanya sebatas penggunaan bangunannya saja tanpa adanya kepastian hukum yang kuat atas tanah yang diwakilinya yaitu hak milik atas tanah tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh atau mempergunakan tanahnya secara maksimal, oleh karena itu peningkatan status hak atas tanah yaitu dari hak guna bangunan menjadi hak milik dirasa perlu dilakukan demi memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Hak guna bangunan memiliki jangka waktu, sehingga dirasa kurang tepat penggunaannya jika dipergunakan untuk tempat tinggal. Tentang jangka waktu hak guna bangunan di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

¹ Atik Winanti, Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Volume 3, No.2, November 2020, hlm. 434

Ayat (1)

Hak

guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Ayat (2)

Sesudah jangka waktu Hak guna bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama. Sedangkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria jangka waktu Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Apabila habis jangka waktu hak guna bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan hak guna bangunannya lagi.

Saat ini sengketa hak guna bangunan terjadi dimana-mana dengan objek sengketa yang berbeda-beda seperti halnya dalam perkara perdata bangunan dengan surat gugatannya tertanggal 13 Maret 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Register Nomor : 141/Pdt.G/2012/PN.JKT.BAR dengan gugatan sebagai berikut.

Para penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan dengan Sertifikat

Hak guna bangunan No.436/Meruya Udik seluas 126.526 m², yang terletak dikomplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Permai, Kelurahan Srenseng (dhi Meruya Udik) Kecamatan Kembangan (dhi Kebon Jeruk)

Jakarta Barat tersebut, sebelumnya diperoleh oleh Bank Tamara dari Pt. Intercon Enterprises in casuturut terlawan II selaku pemilik tanah sebagai bentuk kompensasi pembayaran pelunasan utang Pt. Intercon Enterprises kepada Pt. Bank Tamara yang dilakukan dengan cara melakukan penyerahan tanah dan bangunan memperoleh haknya dari ahli waris dengan dasar transaksi jual beli dan pelepasan hak pada tahun 1973. Sejak terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut pada tahun 1973 dari ahli waris Nolim bin Nonong kepada Turut Terlawan II, dan beralih lagi kepada Bank Tamara, yang untuk selanjutnya beralih kepada pelawan pada tahun 2000, tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun termasuk dari ahli waris Nolim bin Nonong².

Artinya dalam kurun waktu kurang lebih 30 tahun dari sejak terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut, tidak ada gangguan dan/atau tuntutan dari ahli waris terkait peralihan hak atas tanah tersebut. Sehingga hal tersebut haruslah dipandang dan dianggap bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dari ahli waris benar-benar telah terjadi dan dianggap diakui dan dibenarkan oleh ahli waris. Dengan demikian setiap orang yang melakukan transaksi atau menerima peralihan hak atas tanah tersebut, juga harus dipandang dan dianggap beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum, termasuk Pelawan sebagai pihak yang telah melakukan transaksi dengan PT. Bank Tamara selaku pihak yang berhak sebagai bentuk penyelesaian utangnya kepada Pelawan.

² Putusan PN Nomor 141/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka penulis mencantumkan putusan-putusan Pengadilan dalam table berikut ini.

TABEL 1.1

PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PERKARA TANAH HAK GUNA BANGUNAN

No	Nomor putusan	Penggugat/ Pelawan	Tergugat / Terlawan	Objek perkara	Petitum penggugat	Amar putusan	ket
1	Nomor 141/Pdt.G/2 012/PN.Jkt. Bar.	Menteri Keuangan Republik Indonesia	1. Sadih binti Nalim 2. Halimah binti Nalim 3. Sati binti Nalim 4. Hena binti Nalim, 5. Neni binti Nalim 6. H.Adungam sar bin Nalim 7. PT.Intercon Enterprises 8. Badan Pertahanan	Sertifikat Hak Guna Bangunan	1) Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar 2) Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta No. 22/ 2011 Eks. jo.No.163/ Pdt. G/ 2003/ PN. Jkt. Barat, tanggal 18 Januari 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum 3) Menyatakan tindakan pelaksanaanpengosongan dan aanmaning No.22/ 2011 Eks. jo. No. 163/ Pdt .G/ 2003 /PN. Jkt. Bar, tanggal 18 Januari 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Pelawan ; 4) Menyatakan pelawan sebagai pihak yang berhak terhadap se rtipikat Hak Guna (SHGB) No.436/Meruya Udik 5) Menyatakan bahwa Pelawan adalah pengelola dan penguasa yang berhak atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jl. Meruya Raya Rt.001 Rw.01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara No. 163/ Pdt. G/ 2003/ PN. Jkt. Bar jo. No. 535 / Pdt /2004 / PT. DKI jo.No.899 K/ Pdt/2008 6) Menyatakan bahwa tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jl. Meruya Raya Rt .001/ Rw.01 Kelurahan Meruya Selatan,Kecamatan Kembangan Jakarta barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara No. 163/ Pdt .G/	<p style="text-align: center;">M E N G A D I L I</p> <p>Dalam Eksepsi</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyatakan eksepsi para terlawan dan Turut Terlawan I tidak dapat diterima <p>Dalam Provisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyatakan Tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima <p>Dalam Pokok Perkara</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyatakan bahwa Perlawanan yang diajukan Pelawan Tidak beralasan ▪ Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ▪ Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ▪ Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, untuk tingkat pertama sejumlah Rp. 2.322.000.- (dua juta tigaratus duapuluh dua ribu rupiah) 	Belum inkracht

			Nasional		<p>2003 /PN . Jkt .Bar jo. No. 535 /Pdt /2004 /PT .DKI jo .No. 899 K/Pdt/2008 adalah merupakan bagian dari tanah SHGB No.436/Meruya Udik seluas 126.526 M2 yang terletak di Komplek PerumahanTaman Kebon Jeruk P ermai, Kelurahan Srenseng (dhi.Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dhi. Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang merupakan hak dari Pelawan</p> <p>7) Memerintahkan Panitera atau juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pengangkatan sita eksekusi yang telah diletakkan atas tanah seluas 3.777 M2 yang terletak di Jl. Meruya Raya Rt. 001 Rw.01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat</p> <p>8) Menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara sertamerta meskipun ada upaya hukum banding,kasasi atupun verzetm(uitvoerbaar bijvoorr ad)</p> <p>9) Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan mentaati isi Putusan</p> <p>10)Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul</p>		
2	Nomor 224/PDT/2014/PT. DKI	Menteri Keuangan Republik Indonesia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sadih bin Nalim 2. Halimah binti Nalim 3. Sati binti 	Sertifikat Hak Guna Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya 2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar 3. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta No. 22/ 2011 Eks. jo. No.163 / Pdt .G/ 2003/ PN. Jkt. Bar, tanggal 18 Januari 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum 4. Menyatakan tindakan pelaksanaan pengosongan dan 	<p style="text-align: center;">M E N G A D I L I</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut ▪ Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 141/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 20 	Belum inkraacht

			<p>Nalim</p> <p>4. Hena binti Nalim</p> <p>5. Neni binti Nalim</p> <p>6. H.Adung Amsar bin Nalim</p> <p>7. PT.Intercom Enterprise s</p> <p>8. Badan Pertanahan Nasional</p>	<p>aanmaning No. 22/ 2011 Eks .jo. No. 163 /Pdt. G/ 2003/ PN. Jkt. Bar, tanggal 18 Januari 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Pelawan</p> <p>5. Menyatakan pelawan sebagai pihak yang berhak terhadap sertifikat Hak Guna (SHGB) No.436/Meruya Udik ;</p> <p>6. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pengelola dan penguasa yang berhak atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jl. eruya Raya Rt.001 Rw.01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara No. 163/ Pdt.m G /2003 /PN.Jkt.Bar jo.No.535/ Pdt/2004/ PT.DKI jo.No.899 K/ Pdt/2008 ;</p> <p>7. Menyatakan bahwa tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jl.Meruya Raya Rt.001/ Rw. 01 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara No.163/Pdt.G/ 2003/ PN. Jkt. Bar jo. No. 535/ Pdt /2004 / PT. DKI jo. No .899 K/ Pdt/2008 adalah merupakan bagian dari tanah SHGB No.436/ Meruya Udik seluas 126. 526 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Permai, Kelurahan Srenseng (dhi. Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dhi. Kebon Jeruk,Jakarta Barat yang merupakan hak dari Pelawan</p> <p>8. Memerintahkan Panitera atau juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pengangkatan sita eksekusi yang telah diletakkan atas tanah seluas 3.777 M2 yang terletak di Jl Meruya Raya Rt. 001 Rw.01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat</p>	<p>Februari 2013 yang dimohonkan banding</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) 	
--	--	--	---	--	---	--

					<p>9. Menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorrad) ;</p> <p>10. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan mentaati isi Putusan</p> <p>11. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul</p>			
3	Nomor 715 K/Pdt/2015	MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA	<p>1) Sadih bin Nalim</p> <p>2) Halimah binti Nalim</p> <p>3) Sati binti Nalim</p> <p>4) Hena binti Nalim,</p> <p>5) Neni binti Nalim</p> <p>6) H.Adung Amsar bin Nalim,</p>	Sertifikat Hak Guna Bangunan	<p>1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;</p> <p>2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;</p> <p>3. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 22/ 2011. Eks. Jo. Nomor 163/ Pdt. G/ 2003/ PN. Jkt.Bar., tanggal 18 Januari 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;</p> <p>4. Menyatakan tindakan pelaksanaan pengosongan dan aanmaning Nomor 22/ 2011. Eks. Jo. Nomor 163/ Pdt. G/ 2003/ PN. Jkt. Bar., tanggal 18 Januari 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Pelawan;</p> <p>5. Menyatakan Pelawan sebagai pihak yang berhak terhadap Sertifikat Hak Guna (SHGB) Nomor 436/Meruya Udik;</p> <p>6. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pengelola dan penguasa yang berhak atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT.001/ RW.01, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/ Pdt.G/2003/ PN.Jkt.Bar., Jo. Nomor 535/Pdt/2004/PT.DKI.,</p>	MENGADILI:	<p>Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan republik Indonesia, tersebut; Menghukum Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam ingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)</p>	inkracht

			<p>7) PT. Intercon Enterprises</p> <p>8) Badan Pertahanan Nasional</p>	<p>Jo. Nomor 899 K/Pdt/2008; 7 Menyatakan bahwa tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT.001/RW.01 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar., Jo. Nomor 535/Pdt/2004/PT.DKI., Jo. Nomor 899 K/Pdt/2008, adalah merupakan bagian dari tanah SHGB Nomor 436/Meruya Udik, seluas 126.526 m2 yang terletak di Komplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Permai, Kelurahan Srenseng (dhi. Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dhi. Kebon Jeruk), Jakarta Barat yang merupakan hak dari Pelawan;</p> <p>7. Memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan Pengangkatan Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT. 001/ RW. 01 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;</p> <p>8. Menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorrad) ;</p> <p>9. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk</p>	
--	--	--	--	---	--

					tunduk dan mentaati isi putusan; 10. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;		
4	Nomor 606 PK/Pdt/2016	Menteri Keuangan Republik Indonesia	1) Sadih bin Nalim 2) Halimah binti Nalim 3) Sati binti Nalim 4) Hena binti Nalim, 5) Neni binti Nalim 6) H.Adung Amsar bin Nalim, 7) PT.Intercon Enterprises 8) Badan Pertahanan Nasional	Sertifikat Hak Guna Bangunan	1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya; 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar; 3. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 22/2011 Eks. Juncto Nomor 163/Pdt.G/2003/PN Jkt. Bartanggal 18 Januari 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum; 4. Menyatakan tindakan pelaksanaan pengosongan dan anma ning Nomor 22/2011 Eks. Juncto Nomor 163/Pdt.G/2003/P N Jkt.Bar. tanggal 18 Januari 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Pelawan; 5. Menyatakan Pelawan sebagai pihak yang berhak terhadap Sertifikat Hak Guna (SHGB) Nomor 436/Meruya Udik ; 6. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pengelola dan penguasa yang berhak atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001 RW 01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/Pdt.G/2003/PN Jkt.Bar. juncto Nomor 535/Pdt/2004/PT DKI juncto Nomor 899 K/Pdt/2008; 7. Menyatakan bahwa tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001/RW 01 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/ Pdt.G/2003/PN Jkt.Bar. juncto Nomor 535/Pdt/2004/PT DKI. juncto Nomor 899 K/Pdt/2008 adalah merupakan bagian dari tanah SHGB	<p style="text-align: center;">MENGADILI:</p> 1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Negara Republik Indonesia <i>Cq</i> Pemerintah Republik Indonesia <i>Cq</i> Menteri Keuangan Republik Indonesia tersebut; 2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 715 K/Pdt/2015 tanggal 29 Mei 2015 <p style="text-align: center;">MENGADILI KEMBALI:</p> Provisi: ▪ Menolak permohonan provisi Pelawan; Dalam Pokok Perkara 1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar; 3. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 22/2011 Eks. <i>Juncto</i> Nomor 163/Pdt.G/2003/PN Jkt.Bar. tanggal 18 Januari 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum; 4. Menyatakan tindakan pelaksanaan pengosongan dan <i>aanmaning</i> Nomor 22/2011 Eks. <i>Juncto</i> Nomor 163/Pdt.G/2003/PN Jkt.Bar.tanggal 18 Januari 2012 tidak mempunyai Kekuatan	inkracht

				<p>Nomor 436/Meruya Udik seluas 126.526 m2 yang terletak di Komplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Permai, Kelurahan Srenseng (dahulu Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dahulu Kebon Jeruk), Jakarta Barat yang merupakan hak dari Pelawan;</p> <p>8. Memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pengangkatan sita eksekusi yang telah diletakkan atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001 RW 01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat;</p> <p>9. Menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad);</p> <p>10. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan mentaati isi putusan;</p> <p>11. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono);</p>	<p>hukum serta tidak mengikat bagi Pelawan</p> <p>5. Menyatakan Pelawan sebagai pihak yang berhak terhadap Sertifikat Hak Guna (SHGB) Nomor 436/Meruya Udik;</p> <p>6. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pengelola dan penguasa yang berhak atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001 RW 01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/Pdt.G/2003/PNJkt.Bar.<i>juncto</i> Nomor 535/Pdt/2004/PT DKI <i>juncto</i> Nomor 899 K/Pdt/2008;</p> <p>7. Menyatakan bahwa tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001/RW 01 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 163/ Pdt. G/ 2003/ PN Jkt. Bar. <i>Juncto</i> Nomor 535/ Pdt/ 2004/ PT DKI. <i>Juncto</i> Nomor 899 K/ Pdt/ 2008 adalah merupakan bagian dari tanah SHGB Nomor 436/ Meruya Udik seluas 126.526 m2 yang terletak di Komplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Permai, Kelurahan Srenseng (dahulu Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dahulu Kebon Jeruk), Jakarta Barat yang merupakan hak dari Pelawan</p> <p>8. Memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pengangkatan sita eksekusi</p>	
--	--	--	--	--	---	--

						<p>yang telah diletakkan atas tanah seluas 3.777 m2 yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 001 RW 01 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat;</p> <p>9. Menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun <i>verzet (uitvoerbaar bij voorraad)</i></p> <p>10. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan mentaati isi putusan;</p> <p>11. Menghukum ParaTermohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Terlawan I, II, III, IV, V/Terbanding I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

Sumber putusan: Direktori Putusan Mahkamah Agung Berdasarkan hasil penulis.

Berdasarkan uraian diatas maka, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “PEMBATALAN PUTUSAN JUDEX FACTI DAN JUDEX JURIS OLEH HAKIM PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGKETA PERLAWANAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi masalah pokok dalam penelitian penulis adalah “Apa dasar pertimbangan Hakim Judex Facti dan Judex Juris menolak gugatan perlawanan sedangkan Hakim Peninjauan Kembali membatalkan dan menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan perlawanan dalam sengketa hak guna bangunan atas tanah?”.’.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Tujuan penelitian penulis adalah : untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim Judex facti dan Judex Juris menolak gugatan perlawanan sedangkan Hakim Peninjauan Kembali membatalkan dan menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan perlawanan dalam sengketa hak guna bangunan atas tanah .

2. Kegunaan

1) Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insan akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya didalam hukum perdata dalam hal untuk mengetahui dasar

pertimbangan Hakim Judex Facti dan Judex Juris menolak gugatan perlawanan sedangkan Hakim Peninjauan Kembali membatalkan dan menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan perlawanan dalam sengketa hak guna bangunan atas tanah.

2) Kegunaan praktis

a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya di bidang hukum Perdata.

b) Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi alasan Hakim Peninjauan Kembali membatalkan putusan Judex Facti dan Judex Juris dalam sengketa Hak Guna Bangunan.

c) Hasil penelitian ini merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan penulis di perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana dan internet, ditemukan skripsi yang hampir mirip dengan skripsi yang ditulis penulis berkaitan dengan perkara Hak guna bangunan sebagai berikut:

1. Nama : Carina Etta Siahaan

Nim : 157011127

Universitas : Universitas Sumatera Utara Medan

Judul : Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Yang Dianggap Cacat Administrasi .

Rumusan Masalah

- a. Apa saja syarat yang tidak dipenuhi badan pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran sertifikat Hak guna bangunan (HGB) no.218/pulo brayan darat II ?
- b. Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim memutus perkara pembatalan sertifikat hak guna bangunan (HGB) no.218/pulo brayan darat II dalam putusan mahkamah agung 102K/TUN/1998.
- c. Bagaimana pelaksanaan pembatalan sertifikat hak guna bangunan (HGB) no.218/pulo brayan darat II yang telah diputuskan oleh pengadilan yang dilakukan oleh badan pertanahan nasional Indonesia?

2. Nama : Delly Rosdiana Siki

Nim : 17312748

Universitas : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Sangketa
Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Dengan
Universitas Udayana

Rumusan masalah :

Mengapa Hakim Mahkamah Agung Membatalkan Putusan Judex Facti dengan Mengabulkan Gugatan Penggugat dan Hakim PK Membatalkan Putusan Mahkamah Agung dengan Menolak Gugatan Penggugat?

3. Nama : Hendrikus Ara
Nim : 04310155
Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Suatu kajian antropologi hukum tentang sengketa tanah antara warga desa horowura dengan warga desa lamahala di adonara kabupaten flores timur dan penyelesaiannya

Rumusan masalah :

Mengapa dalam penyelesaian masalah sengketa tanah warga cenderung lebih memilih perang tanding sebagai solusi ketimbang melalui jalur hukum formal ?

4. Nama : Hendrik C. Nuban
Nim : 04310155
Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Deskripsi tentang Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Timor Tengah Selatan

Rumusan masalah :

Mengapa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di kabupaten Timor Tengah ada yang diselesaikan dengan mediasi dan ada yang dilanjutkan ke pengadilan ?

5. Nama : Desi Nurmala Sari
Nim : 616110020
Universitas : Muhammadiyah Mataram

Judul : Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak
Milik (Studi di BPN Kota Mataram)

Rumusan masalah :

- a. Bagaimana pengaturan tentang peningkatan status Hak Guna Bngunan menjadi Hak Milik ?
- b. Bagaimana pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi Hak Milik di BPN Kota Mataram?

Berdasarkan dengan keempat judul diatas beserta rumusan masalahnya, sangat berbeda dengan judul dan rumusan masalah penulis, melihat hal itu penulis menjamin bahwa penelitian ini adalah karya tulis penulis sendiri.