



P U T U S A N

Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, dahulu berkedudukan di. Jalan -----

Setiabudi No.102, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Sekarang Main Gate, Diamon Hill Road Citrasun Garden Bukitsari, Gombel Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Ace Wahyudin, S.H., Susilowati, S.H., Muharsuko Wirono, S.H., M.H., Agus Jamaludin, S.H., Partono, S.H., Ahmad Fauzan, S.H. kesemuanya Advokat yang berkantor di Law Office Ace Wahyudin, S.H., Susilowati, S.H., & Partners Jl. Pusponjolo Dalam 7 No 5 Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juli 2018 Nomor 051/LO AW-S/SK-PDT/VII/2018 dan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2018 Nomor 057/LO AW-S/SK-PDT/VII/2018;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding, semula Tergugat I / Terbanding ;

Lawan

- 1. ANIK RAHMAWATI**, Umur 55 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : ----
Karyawan Swasta, alamat Jalan Badak V No. 12, RT. 011, RW. 006 Kelurahan Pandeanlamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : Dr. Agus Nurudin, S.H. CN, M.H., Azis Widianingrum, S.H., Hendri Wijanarko, S.H., Erry Sulistio Kurniawan, S.H., Sri Mulyani, S.H., Lidya Yoannita, S.H., kesemuanya Pekerjaan Advokat, alamat kantor Jalan Pleburan Raya No 20 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2018;



Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula
Penggugat / Terbanding

2. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Kanwil Propinsi Jawa Tengah cq. Kantor Pertanahan kota Semarang, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 12 September 2018 Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Desember 2017 dalam Register Nomor 511/Pdt.G/2017, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa THUNG HERMANTO dahulu bernama THUNG TJIU WIE semula pemilik sah sebidang tanah dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 201 / Kelurahan Jangli**, Surat Ukur Nomor : 829/1976 seluas ± 9.157 m², terletak di Kelurahan Jangli, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang;
2. Bahwa Penggugat pada tahun 1994 telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 201 / Kelurahan Jangli, atas nama THUNG HERMANTO Surat Ukur Nomor : 829/1976 seluas ± 9.157 m², terletak di Kelurahan Jangli, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang;
Berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 6/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994** yang dibuat oleh **Ny.Liliana Tedjosaputro., S.H., M.H**, Notaris dan PPAT di Semarang, dimana dalam akta jual beli tersebut, Penggugat selaku Pembeli dan **Ny. NURULANDARI** selaku Penjual berdasarkan **Akta Kuasa Menjual Nomor : 359 tanggal 27 Mei 1994** dari THUNG HERMANTO (dahulu bernama THUNG TJIU WIE) yang dibuat sewaktu Almarhum R. SOELARSO TANDYOPAMITRO, S.H, Notaris di Semarang;
3. Bahwa pada saat Penggugat membeli sebidang tanah dari Ny. NURULANDARI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 6/ST/VII/1994



tanggal 21 Juli 1994, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 201 / Kelurahan Jangli, atas nama THUNG HERMANTO, Surat Ukur Nomor : 829/1976 seluas $\pm 9.157 \text{ m}^2$ masih menggunakan blangko lama;

Bahwa sekitar tahun 1994 telah terjadi pemekaran wilayah Kota Semarang, sehingga pada saat Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 201 di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II), atas dasar Akta Jual Beli Nomor : 6/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994 dan Tergugat II menerbitkan penggantian sertifikat dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 201 menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor : 1520 / Kelurahan Ngesrep, dengan Surat Ukur No.6556 / 1994, tanggal 4 Agustus 1994 seluas $\pm 9.157 \text{ m}^2$ atas nama ANIK RAHMAWATI;**

dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah tanah milik Senin).
- Sebelah Timur : Jalan Tol Banyumanik Semarang- (dahulu jalan lingkar Semarang).
- Sebelah Selatan : Tanah milik Anik Rahmawati (dahulu tanah milik Sardjan).
- Sebelah Barat : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah milik Djasmani)

Selanjutnya mohon disebut sebagai **OBYEK SENGKETA I**

4. Bahwa selanjutnya pada tahun 1994 Penggugat membeli lagi sebidang tanah dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor 1576 / Kelurahan Ngesrep** atas nama **KASRI, KARSINAH, NGATEMIN, KAMISAN**, dengan **Gambar Situasi Nomor : 4682 / 1992 tanggal 29 Juli 1992, Luas $\pm 5.077 \text{ m}^2$** terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 7/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994** yang dibuat oleh **Ny.Liliana Tedjosaputro., S.H., M.H.**, Notaris dan PPAT di Semarang;
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994, Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1576 / Kelurahan Ngesrep, Gambar Situasi Nomor : 4682 / 1992 tanggal 29 Juli 1992, Luas $\pm 5.077 \text{ m}^2$ di Kantor Pertanahan Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang (Tergugat II) menjadi atas nama ANIK RAHMAWATI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Anik Rahmawati, tanah milik CitrasGarden (dahulu tanah milik Djasman)
- Sebelah Timur : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu-tanah milik Sardjan).
- Sebelah Selatan : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah milik Samin).
- Sebelah Barat : Kali Wigondo

Selanjutnya mohon disebut sebagai **OBYEK SENGKETA II;**

6. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II yaitu :

a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1520 /KelurahanNgesrep, atas nama ANIK RAHMAWATI dengan Surat Ukur No.6556 / 1994, tanggal 4 Agustus 1994 seluas $\pm 9.157 \text{ m}^2$, terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah milik Senin)
- Sebelah Timur : Jalan Tol Banyumanik Semarang (dahulu jalan linkarSemarang)
- Sebelah Selatan : Tanah milik Anik Rahmawati (dahulu tanah milik Sardjan)
- Sebelah Barat : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah Djasmani);

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1576 / Kelurahan Ngesrep, atas nama ANIK RAHMAWATI dengan Surat Ukur No.4682 / 1992, tanggal 29 Juli 1992 seluas $\pm 5.077 \text{ m}^2$, terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Anik Rahmawati, tanah milik Citrasun Garden (dahaulu tanah milik Djasmani);

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu-tanah milik Sardjan);
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu - tanah milik Samin);
 - Sebelah Barat : Kali Wigondo .
7. Bahwa pada tahun 2014 Tergugat I yang bergerak di bidang *real estate* yang dikenal dengan nama **Citrasun Garden** telah melakukan pengerukan tanah dengan kendaraan berat Excavator atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan memasang baliho reklame di atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
8. Bahwa atas pengerukan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan melaporkan Tergugat I di Kantor Polrestabes Semarang dan Tergugat I dalam proses penyidikan di Polrestabes Semarang, Tergugat I menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165 / Kelurahan Ngesrep, atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA (Tergugat I), Surat Ukur Nomor : 00491/NGESREP/2010 tanggal 10 Juni 2010 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 / Kelurahan Ngesrep, atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA(Tergugat I) Surat Ukur Nomor : 0022 / 2013 tanggal 21 Maret 2013;
9. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2014 Penggugat mengajukan pengukuran ulang dan kadasteral di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan ketika dilakukan pengukuran tanah di lapangan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II telah terjadi **tumpang tindih (*Overlapping*)** dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165 / Kelurahan Ngesrep**, atas nama **PT. SUNINDO PROPERTY JAYA (Tergugat I)**, Surat Ukur Nomor : 00491/NGESREP/2010 tanggal 10 Juni 2010 dan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 / Kelurahan Ngesrep**, atas nama **PT. SUNINDO PROPERTY JAYA (Tergugat I)**, Surat Ukur Nomor : 0022 / 2013 tanggal 21 Maret 2013 yang diterbitkan oleh Tergugat II;
10. Bahwa Tergugat I yang telah melakukan pengerukan tanah dengan kendaraan berat Excavator atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan memasang baliho reklame di atas tanah Obyek Sengketa I dan

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Obyek Sengketa II milik Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian ditafsir sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), oleh karena itu wajar apabila Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan kontan;

11. Bahwa selain itu, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang ditafsir sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) oleh karena itu wajar apabila Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan kontan;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menempati dan menguasai Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat dengan cara mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165 / Kelurahan Ngesrep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 / Kelurahan Ngesrep di atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
13. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka akibatnya seluruh bukti-bukti hak orang lain yang ada di atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat, yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I dan / atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah **Tidak Sah** dan **Batal Demi Hukum** berikut seluruh turutannya
14. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165 / Kelurahan Ngesrep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 / Kelurahan Ngesrep di atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
15. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mencabut dan / atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan / atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
16. Bahwa Pengugat telah berupaya menyelesaikan perkara ini dengan Para Tergugat secara kekeluargaan, melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 November 2015, akan tetapi usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak pernah berhasil, bahkan Tergugat I tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II milik Penggugat tersebut, maka tidak ada jalan lain terkecuali melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang untuk menuntaskan permasalahan ini.;

17. Bahwa agar tidak terjadi tindakan dari Para Tergugat yang akan merugikan Penggugat, yang dikhawatirkan tanah obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap tanah obyek sengketa tersebut;
18. Bahwa selain itu, apabila Para Tergugat lalai atau tidak melaksanakan putusan perkara ini dengan dalih apapun, maka Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah obyek sengketa I dan obyek sengketa II kepada Penggugat;
19. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar bij Voorraad**) meskipun ada Verset, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya ;
20. Bahwa selain itu Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut diatas, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yaitu :
 - a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1520 /KelurahanNgesrep, atas nama ANIK RAHMAWATI dengan Surat Ukur No.6556 / 1994, tanggal 4 Agustus 1994 seluas $\pm 9.157 \text{ m}^2$,

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Citrasun Garde (dahulu tanah-milik Senin).
- Sebelah Timur : Jalan Tol Banyumanik Semarang (dahulu jalan lingkar Semarang).
- Sebelah Selatan : Tanah milik Anik Rahmawati (dahulu-tanah milik Sarjan).
- Sebelah Barat : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu-tanah milik Djasmani).

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1576 / Kelurahan Ngesrep, atas nama ANIK RAHMAWATI dengan Surat Ukur No.4682 / 1992, tanggal 29 Juli 1992 seluas ± 5.077 m², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Anik Rahmawati, tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah milik Djasmani).
- Sebelah Timur : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu-tanah milik Sardjan).
- Sebelah Selatan : Tanah milik Citrasun Garden (dahulu tanah milik Samin)
- Sebelah Barat : Kali Wigondo .

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat;
4. Menyatakan seluruh bukti-bukti hak orang lain yang ada di atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat, yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I dan / atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum berikut seluruh turutannya;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut dan / atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama orang

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lain dan / atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan kontan setelah putusan ini dapat dilaksanakan;
 7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini.;
 8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II.;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (**Uit Voerbaar bij Voorraad**) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.;
 10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

SUBSIDAIR

Atau : apabila Pengadilan Negeri Semarang, berpendapat lain atas perkara ini, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat dengan suratnya tertanggal 30 Januari 2018 telah mengajukan perbaikan surat gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada halaman 1 mengenai alamat kedudukan Tergugat I semula tertulis : “ PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Jalan Setiabudi Np. 102 , Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I ;
diubah menjadi : “PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, dahulu berkedudukan di Jalan Setiabudi Np. 102 , Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, **sekarang di Main Gate**, Diamond Hill Road Citrasun Garden Bukit Sari, Gombel, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah (50269), selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I ;

Menimbang, bahwa atas perbaikan surat gugatan tersebut pihak para tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan tidak keberatan;

Halaman 9 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

2. **Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;**

Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 9 menyebutkan bahwa Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II telah terjadi tumpang tindih atau *over lalping* dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Kel. Ngesrep kedua Sertipikat tersebut atas nama PT. Sunindo Property Jaya;

Bahwa dari dalil Gugatan Penggugat *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan secara detil maupun terperinci tentang tumpang tindih Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dengan SHGB No. 165 dan SHGB No. 360, karena faktanya SHGB No. 165 luas keseluruhan adalah 75.304 M² yang telah dipecah-pecah atau di-*splitsing* menjadi 112bidang dan sertipikat No. 360 luasnya 7.898M²;

Bahwa apabila kita bandingkan luas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II terdapat perbedaan luas yang sangat berbeda jauh, dimana luas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II hanya seluas 5.077 M² dan 9.157M²;

Bahwa dalil gugatan penggugat *a quo* tidak cermat, tidak jelas dan tidak secara eksplisit menunjuk tumpang tindih sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karenanya sangatlah berdasar dan beralasan hukum Gugatan Penggugat *a quo* adalah tidak jelas dan kabur;

Bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat *a quo* terdapat ketidakjelasan baik mengenai posita gugatan maupun dalam petitum gugatan, khususnya dalam petitum No. 4 dan petitum No. 5, yang hanya menyatakan seluruh bukti-bukti hak orang lain yang di atas obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, padahal seharusnya diterangkan secara detil bukti-bukti surat apa saja yang dianggap tidak sah dan batal demi hukum tersebut;

3. Bahwa Perdata No. 511/Pdt.G/2017/PN.,Smg tanggal 4 Desember 2017 adalah perkara yang prematur, karena perkara tersebut sama dengan Perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Semarang sebagaimana Perkara No. 67/Pdt.G.TUN/PTUN.Smg., yang mana terhadap perkara di PTUN Semarang tersebut belum ada Keputusan,



dengan demikian sangatlah ironis di Pengadilan Tata Usaha Negara sedang diperiksa sah dan tidaknya Sertipikat atas tanah obyek sengketa, disisi lain di Pengadilan Negeri Semarang Penggugat mendalilkan sebagai pemilik Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep dan No. 1576/Ngesrep keduanya atas nama Penggugat;

4. Bahwa Gugatan Penggugat Tertanggal 4 Desember 2017 Mengandung Cacat *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak)

Bahwa pihak-pihak yang digugat sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* tidak lengkap, dikarenakan masih ada pihak-pihak lain yang berkepentingan demi hukum yang seharusnya masuk sebagai Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi Jawa Tengah, hal tersebut dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) menyebutkan : “..... Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertipikat HakGuna Bangunan Nomor 165/Kelurahan Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA (Tergugat I), Surat Ukur Nomor : 00491/NGESREP/2010 tanggal 10 Juni 2010 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 / Kelurahan Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA (Tergugat I), Surat Ukur Nomor : 0022/2013 tanggal 21 Maret 2013 yang diterbitkan oleh Tergugat II”;

Bahwa perlu Tergugat I sampaikan penerbitan SHGB No. 165/Ngesrep, Surat UkurNo. 00491/NGESREP/2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang didasarkan adanya Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas namaPT. SUNINDO PROPERTY JAYA sebagaimana Surat Keputusan No. 77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal25 Mei 2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi Jawa Tengah, **dimana tanpa adanya Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi Jawa Tengah tersebut maka tidak akan diterbitkan SHGB No. 165/Ngesrepatas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, oleh karena itu Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi Jawa Tengah seharusnya juga dimasukkan selaku Tergugat**



*dalam perkara a quo*guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim;-

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana :

Putusan Mahkamah Agung No. 216 K/Sip/1974 tertanggal 27 Maret 1975, berbunyi : *oleh karena 1. Lurah Bangka, 2. Camat Mampang Prapatan, 3. Ireda DKI, 4. Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI tidak turut digugat dalam perkara tersebut. Sehingga dengan tidak diikuti sertakannya orang yang secara nyata menguasai tanah sengketa tersebut yaitu: Made Gde Gnyadnya, Ketut Oka Paramartha dan Putu Gde Wanya, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung serta Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Denpasar maka gugatan Penggugat sudah sangat jelas mengandung cacat plurium litis consortium atau kekurangan pihak;*

a. **Putusan MA RI No. 186/R/Pdt/1984**, dalam kasus ini, mengenai kaidah hukum pihak Tergugat dianggap kurang, MA berpendapat, agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikuti sertakan BPD sebagai Tergugat. **Oleh karena BPD tidak ikut digugat, Gugatan mengandung cacat error in persona dalam hal bentuk Plurium Litis Consortium;-**

b. **Putusan MA RI No. 663 K/Sip/1971**, tanggal 6 Agustus 1971 jo **Putusan MA RI No. 1038/Sip/1972**, tanggal 1 Agustus 1973, "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang, akan tetapi demi formalitas Gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim";

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka telah nyata dan jelas gugatan Penggugat dalam perkara a quo mengandung cacat **Plurium Litis Consortium** (gugatan kurang pihak), oleh karenanya gugatan dalam perkara a quo haruslah DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK TIDAK DAPAT DI TERIMA;-

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang

Halaman 12 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



diakui kebenarannya oleh Tergugat I, terhadap dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi berlaku juga sebagai bantahan dalam Pokok Perkara ini karena menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan;-

2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat satu persatu tetapi hanya garis besarnya saja, terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak terjawab oleh Tergugat I, maka dengan tegas Tergugat I menyatakan tidak sependapat dengan dalil gugatan tersebut;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 s.d 6, yang menguraikan kronologis perolehan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, maka Tergugat I akan membuktikan adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana dalam warkah/buku tanah yang terdapat di Kantor Tergugat II, dengan alasan-alasan sebagai berikut :-
 - a. Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat No. 1520/Ngesrep berasal dari SHM No. 201/Jangli, dimana SHM No. 201 pertama terbit pada tanggal 28 Agustus 1976 atas nama Waluyo Hadi dan Joko Wasono berdasarkan konversi **bekas Verponding Indonesia No. 722 tercatat atas nama MURYADI, padahal fakta sebenarnya Verponding Indonesia No. 722 bukan atas nama MURYADI namun atas nama NGADIRUN / DIAMAN, dan lokasi tanahnya terletak di Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang**, bahwa untuk memperjelas perlu Tergugat I sampaikan bahwa **Verponding Indonesia atas nama MURYADI yaitu Verponding Indonesia No. 2** dimana pada saat pembuktian nanti akan Tergugat I buktikan;-
Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 771/89/JB/S.Tim/1989 tertanggal 7-12-1989 dibuat oleh PPAT Soelarso Tandyopanitro, SH, Notaris di Semarang selanjutnya SHM No. 201/Jangli beralih kepada Doktorandus Thung Hermanto dahulu Tju Wie dan terakhir atas nama ANIK RAHMAWATI;-



- b. Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep atas nama Penggugat berasal dari atas nama Kasri, Karsinah, Ngatemin, Kamisan berdasarkan konversi **bekas tanah Verponding Indonesia No. 928 atas nama Sardjan Gering**;

Bahwa berdasarkan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ternyata Verponding Indonesia No. 928 bukan atas nama Sardjan Gering namun **atas nama Karjono**, adapun Verponding Indonesia atas nama Sardjan Gering tercatat dalam Verponding Indonesia No. 377;-

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kronologis perolehan hak Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II pada angka 1 s.d 6 tersebut, adalah TIDAK SESUAI antara data fisik dengan data yuridis Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Penggugat UNTUK DITOLAK atau setidaknya tidaknya UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 7 (tujuh), Tergugat I mempunyai *Legal Standing* untuk melakukan pengukuran, pengerukan tanah, perataan, pembuatan batas-batas patok tanah dan pemasangan papan reklame terhadap tanah-tanah milik Tergugat I sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, karena Tergugat I selaku Pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan untuk keperluan pribadi atau usaha Tergugat I sebagaimana **Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah**;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8 (delapan) adalah BENAR ADANYA, pada tanggal 3 Desember 2014 Penggugat telah melaporkan Tergugat I atas dugaan Tindak



Pidana Pencurian tanah dan/atau menguasai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya terkait dengan masalah pengerukan tanah dan pemasangan reklame diatas tanah SHM No. 1520, selanjutnya atas Laporan Polisi tersebut Tergugat I mendapatkan Surat dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang Nomor : B/237/XII/2014/Reskrim tertanggal 15 Desember 2014, dimana Tergugat I telah memberikan klarifikasi atas laporan tersebut dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama Tergugat I PT.Sunindo Property Jaya;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) yang menyatakan telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Kelurahan Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Kelurahan Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang diterbitkan oleh Tergugat II dengan tanah milik Penggugat (Objek Sengketa I dan Obyek Sengketa II), **adalah TIDAK BENAR** dengan alasan-alasan sebagai berikut :-

TANAH - TANAH MILIK TERGUGAT I

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, Surat Ukur tanggal 10/06/2010 No. 00491/Ngesrep/2010 sisa luas 55.232 M², berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK.77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal 25/05/2010, diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010;
 - Bahwa asal usul/riwayat pemberian Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep, dahulu luasnya 75.304 M² atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang dalam kolom c) Asal Hak dan kolom i) Penunjuk : berasal dari 18 bidang tanah Hak Milik yaitu : M 103, M 1160, M 1159, M 1158, M 1557, M 1154, M 1150, M 1152, M 1156 Kel Jangli, M 1458, M 1518, M 3457, M 4229, M 4202, M 4228, M 4403, M 1612, M 896 Kel Ngesrep, yang telah diterbitkan jauh sebelum penerbitan Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 1520/Ngesrep dan Sertipikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep milik Penggugat;

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, dari bidang tanah seluas 75.304 M² telah dilakukan pemisahan sebagian seluas 10.618 M² menjadi 47 (empat puluh tujuh) bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 401/Kel. Ngesrep s.d. 447/Kel. Ngesrep (tertanggal 23 Januari 2014), sehingga sisa luasnya menjadi = 64.686 M²;
- Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, dari bidang tanah seluas 64.686 M² telah dilakukan pemisahan sebagian seluas 9.454 M² menjadi 64 (enam puluh empat) bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 520/Kel. Ngesrep s.d. 583/Kel. Ngesrep (tertanggal 09 Januari 2017), sehingga sisa luasnya menjadi = 55.232 M²;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 tertanggal 20/03/2013 seluas 7.098 M², berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. SK.975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14/03/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013;
- Bahwa asal usul/riwayat pemberian Hak Guna Bangunan No. 360/Kel. Ngesrep seluas 7.098 M² atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang dalam kolom c) Asal Hak : berasal dari Verponding Indonesia No. 330, Kp. Jrobang RT 004 RW 008, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- Bahwa berdasarkan Daftar Ketetapan Pokok dan Pembayaran Ipeda Tahun 1976 / Kutipan Verponding

Halaman 16 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang VI No. 330 atas nama Sarmin Atmo, lokasi tanahnya berada di Kp. Djrobang, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang saat ini masuk diwilayah Kelurahan Ngesrep, Kecamatan banyumanik Kota Semarang;

Bahwa dengan demikian SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, antara data fisik dan data yuridisnya sudah sesuai dengan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli sekarang ikut Kelurahan Ngesrep dan sesuai Warkah di Kantor Pertanahan Kota Semarang;

TANAH - TANAH MILIK PENGGUGAT

- a. Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157 M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-
- b. Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat No. 1520/Ngesrep berasal dari SHM No. 201/Jangli, dimana SHM No. 201 pertama terbit pada tanggal 28 Agustus 1976 atas nama Waluyo Hadi dan Joko Wasono berdasarkan konversi **bekas Verponding Indonesia No. 722 tercatat atas nama MURYADI, padahal fakta sebenarnya Verponding Indonesia No. 722 bukan atas nama MURYADI namun atas nama NGADIRUN / DIAMAN, dan lokasi tanahnya terletak di Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.** Bahwa untuk memperjelas perlu Tergugat I sampaikan bahwa **Verponding Indonesia atas nama MURYADI yaitu Verponding Indonesia No. 2** dimana pada saat pembuktian nanti akan Tergugat I buktikan.
 - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 771/89/JB/S.Tim/1989 tertanggal 7-12-1989 dibuat oleh PPAT Soelarso Tandyopanitro, SH, Notaris di Semarang selanjutnya SHM No. 201/Jangli beralih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Doktorandus Thung Hermanto dahulu Tju Wie yang selanjutnya menjadi atas nama Penggugat;

- Bahwa berdasarkan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang **Verponding Indonesia No. 722, tertulis atas nama NGADIRUN / DIAMAN, lokasi tanahnya berada di Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang,** sedangkan NGADIRUN / DIAMAN tidak ada hubungannya dengan pihak-pihak yang tertera dalam Sertipikat tersebut;
 - Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati **tidak tumpang tindih** dengan SHGB No. 165/Ngesrep maupun dengan SHGB No. 360/Ngesrep, PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang **karena lokasi tanahnya berbeda yaitu di Kp. Gabeng, dimana Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sampai dengan saat ini tidak masuk wilayah Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.-**
 - Sedangkan kedua tanah milik Tergugat I lokasinya dahulu di Jangli Jrobang, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang sekarang ikut wilayah Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- c. Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077 M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-
- Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Kasri, Karsinah, Ngatemin, Kamisan berdasarkan konversi **bekas tanah Yasan Verponding Indonesia No. 928 atas nama Sardjan Gering;**

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ternyata Verponding Indonesia No. 928 tercatat atas nama Karjono bukan Sardjan Gering, adapun Verponding Indonesia atas nama Sardjan Gering dalam Verponding Indonesia No. 377;-
- **Bahwa dengan demikian asal tanah SHM No. 1576/Ngesrep bilamana berasal dari Verponding Indonesia No. 928 seharusnya atas nama Karjono, namun bilamana Verponding Indonesia tersebut atas nama Sardjan Gering seharusnya adalah Verponding Indonesia No. 377, sehingga lokasi tanahnya berbeda;-**

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Sertipikat Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarangmaupun dengan SHGB No. 360/Ngesrep, PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarangkarena LOKASI TANAHNYA BERBEDA;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 dan 11 atas pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat, karena Tergugat I selaku Pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, dijamin haknya oleh Undang-undang untuk melakukan pengerukan tanah, perataan, pembuatan batas-batas patok tanah dan pemasangan papan reklame terhadap tanah-tanah milik Tergugat I tersebut, sehingga tuntutan pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil tersebut mengada-ada dan sangat tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu selayaknya UNTUK DITOLAK;

Halaman 19 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 12 (dua belas), karena penguasaan dan permohonan penerbitan hak oleh Tergugat II atas tanah-tanah milik Tergugat I tersebut telah diperoleh melalui prosedur yang disyaratkan dalam perundang-undangan yang berlaku sebagaimana :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010 tertanggal 10/06/2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010, berasal dari pemberian hak sebagaimana Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No. SK.77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal 25/05/2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang, dimana asal usul/riwayat pemberian Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep seluas 75.304M^2 atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang dalam kolom c) Asal Hak dan kolom i) Penunjuk : berasal dari 18 bidang tanah Hak Milik yaitu : M 103, M 1160, M 1159, M 1158, M 1557, M 1154, M 1150, M 1152, M 1156 Kel Jangli, M 1458, M 1518, M 3457, M 4229, M 4202, M 4228, M 4403, M 1612, M 896 Kel Ngesrep, ke-delapan belas Sertipikat Hak Milik tersebut telah diterbitkan jauh sebelum penerbitan Objek Sengeta I dan Objek Sengketa II;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 tertanggal 20/03/2013, dengan luas $\pm 7.098 \text{M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013, berasal dari pemberian hak sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. SK 975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14/03/2013,

Halaman 20 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana pada kolom c) Asal Hak adalah Verponding Indonesia No. 330;

Kedua Sertipikat milik Tergugat I tersebut sebagai Tanda Bukti Hak yang Kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis yang dapat dibuktikan kebenarannya sesuai dengan Surat Ukur dan Buku Tanah (vide Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan secara nyata Tergugat I telah merawat, memanfaatkan, mengelola dan menguasai kedua Objek tanah tersebut sebagai Pemilik yang baik dan benar (vide Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 32 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah);

Oleh karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan tanah-tanah miliknya sendiri;

9. Bahwa oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang maupun segala penerbitan hak di atas kedua Sertipikat tersebut maupun adanya jual beli maupun pemecahan/pemisahan atas kedua Sertipikat tersebut adalah TETAP SAH dan BERKEKUATAN HUKUM MENGIKAT, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat angka 13, 14 dan 15 selayaknya UNTUK DITOLAK;
10. Bahwa begitu pula dalil gugatan Penggugat angka 17 s.d 20, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka tuntutan Penggugat pada angka 17 s.d 20 tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga sudah selayaknya UNTUK DITOLAK;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa TergugatI dalam Konpensi mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI dalam gugatan Rekonsensi,

Halaman 21 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



sedangkan Penggugat dalam Kompensi mohondisebut sebagai
TERGUGAT REKONPENSI dalam gugatan Rekompensi;

2. Bahwa semua alasan-alasan yang termuat dalam Bab
Kompensi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam
Rekompensi ini;

3. Bahwa Penggugat Rekompensi adalah pemilik sah atas tanah-
tanah yang tercatat dalam :

a. Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 165/Ngesrep,
berdasarkan Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010
tertanggal 10/06/2010, dengan luas $\pm 75.304M^2$ tercatat
atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA,
berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada
tanggal 18 Juni 2010, berdasarkan Surat KeputusanKanwil
Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No.
SK.77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal 25/05/2010 tentang
Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO
PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang,
Asal usul/riwayat pemberian Hak Guna Bangunan No.
165/Kel. Ngesrep seluas $75.304 M^2$ atas nama PT.
Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang dalam
kolom c) Asal Hak dan kolom i) Penunjuk berasal dari 18
bidang tanah Hak Milik yaitu : M 103, M 1160, M 1159, M
1158, M 1557, M 1154, M 1150, M 1152, M 1156 Kel
Jangli, M 1458, M 1518, M 3457, M 4229, M 4202, M
4228, M 4403, M 1612, M 896 Kel Ngesrep;

b. Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 360/Ngesrep,
berdasarkanSurat Ukur No. 00022/NGESREP/2013
tertanggal 20/03/2013, dengan luas $\pm 7.098M^2$ tercatat atas
nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di
Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret
2013;

Berasal dari pemberian hak sebagaimana Surat
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No.
SK 975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14/03/2013,
dimana pada kolom c) Asal Hak adalah **Verponding
Indonesia No. 330**atas nama Sarmin Atmo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, dari bidang tanah seluas 75.304M² telah dilakukan pemisahan sebagian seluas 10.618M² menjadi 47 (empat puluh tujuh) bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 401/Kel. Ngesrep s.d. 447/Kel. Ngesrep (tertanggal 23 Januari 2014), sehingga sisa luasnya menjadi = 64.686M², selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Kel. Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, dari bidang tanah seluas 64.686M² telah dilakukan pemisahan sebagian seluas 9.454 M² menjadi 64 (enam puluh empat) bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 520/Kel. Ngesrep s.d. 583/Kel. Ngesrep (tertanggal 09 Januari 2017), sehingga sisa luasnya saat ini menjadi = **55.232 M²**;
5. Bahwa penerbitan kedua SHM No. 1520/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang dan SHGB 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh perundang-undangan sehingga merupakan **Tanda Bukti Hak yang Kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis yang dapat dibuktikan kebenarannya sesuai dengan Surat Ukur dan Buku Tanah** sehingga sertifikat *a quo* memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksud oleh PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa sejak tahun 2010, Penggugat Rekonpensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan telah secara nyata merawat, memanfaatkan, mengelola dan menguasai kedua Objek tanah tersebut sebagai Pemilik yang baik dan benar (vide Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah), oleh karena itu sudah seharusnya Penggugat Rekonpensi memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan SHGB No. 165/Kel. Ngesrep dan SHGB No. 360/Kel. Ngesrep;-

Halaman 23 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tanpa dasar hukum dan alas hak yang sah Tergugat Rekonpensi telah mengklaim terjadi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, dengan Sertipikat tanah milik Tergugat Rekonpensi yaitu :
 - a. Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
 - b. Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-
8. Bahwa namun ternyata kedua Sertipikat milik Tergugat Rekonpensi yaitu Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati dan Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati tidak sesuai antara data fisik dengan data yuridis sebagaimana Buku Tanah/Warkah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, hal ini dibuktikan dengan :-
 - a. Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
 - Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat No. 1520/Ngesrep berasal dari SHM No. 201/Jangli, dimana SHM No. 201 pertama terbit pada tanggal 28 Agustus 1976 atas nama Waluyo Hadi dan Joko Wasono berdasarkan konversi **bekas Verponding Indonesia No. 722 tercatat atas nama MURYADI, padahal fakta sebenarnya Verponding Indonesia No. 722 bukan atas nama MURYADI namun atas nama NGADIRUN / DIAMAN, dan lokasi tanahnya terletak di Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.**Bahwa untuk memperjelas, perlu Penggugat Rekonpensi sampaikan bahwa **Verponding Indonesia atas nama MURYADI yaitu Verponding**

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Indonesia No. 2 dimana pada saat pembuktian nanti akan Penggugat bRekonpensi buktikan.-

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 771/89/JB/S.Tim/1989 tertanggal 7-12-1989 dibuat oleh PPAT Soelarso Tandyopanitro, SH, Notaris di Semarang selanjutnya HM No. 201/Jangli beralih kepada Doktorandus Thung Hermanto dahulu Tju Wie yang selanjutnya menjadi atas nama Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
 - Bahwa berdasarkan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang **Verponding Indonesia No. 722, tertulis atas nama NGADIRUN / DIAMAN, lokasi tanahnya berada di Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang**, sedangkan NGADIRUN / DIAMAN tidak ada hubungannya dengan pihak-pihak yang tertera dalam Sertipikat tersebut;
 - Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati **tidak tumpang tindih** dengan SHGB No. 165/Ngesrep maupun dengan SHGB No. 360/Ngesrep, PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, **karena lokasi tanahnya berbeda yaitu di Kp. Gabeng, dimana Kp. Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sampai dengan saat ini tidak masuk wilayah Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-**
- Sedangkan kedua tanah milik Penggugat Rekonpensi lokasinya dahulu di Jangli Jrobang, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang sekarang ikut wilayah Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-
- b. Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077 M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-
- Bahwa asal usul/riwayat tanah Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Tergugat Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari atas nama Kasri, Karsinah, Ngatemin, Kamisan berdasarkan konversi bekas tanah Yasan Verponding Indonesia No. 928 atas nama Sardjan

Gering;

- Bahwa berdasarkan Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ternyata Verponding Indonesia No. 928 tercatat atas nama Karjono bukan Sardjan Gering, adapun Verponding Indonesia atas nama Sardjan Gering tercatat dalam Verponding Indonesia No. 377;
- Bahwa dengan demikian asal tanah SHM No. 1576/Ngesrep bilamana berasal dari Verponding Indonesia No. 928 seharusnya atas nama Karjono, namun bilamana Verponding Indonesia tersebut atas nama Sardjan Gering seharusnya adalah Verponding Indonesia No. 377, sehingga lokasi tanahnya berbeda;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarangmaupun dengan SHGB No. 360/Ngesrep, PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di SemarangTIDAK TUMPANG TINDIH DENGAN Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati dan Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati karena LOKASI TANAHNYA BERBEDA; ---

9. Bahwa menurut ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, berbunyi :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

a. Kesalahan prosedur;

Halaman 26 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;

c. Kesalahan subjek hak;

d. Kesalahan objek hak;

e. Kesalahan jenis hak;

f. Kesalahan perhitungan luas;

g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;

h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau

i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

10. Bahwa karena kedua Sertipikat milik Tergugat Rekonpensi yaitu Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati dan Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati terbukti data fisik dan data yuridisnya TIDAK BERSESUAIAN dengan Buku Tanah/Warkah di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana ketentuan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka :

a. Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

b. Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Adalah CACAT ADMINISTRASI, sehingga sudah selayaknya kedua Sertipikat tersebut DINYATAKAN CACAT HUKUM dan tidak memiliki kekuatan hukum;

11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah mengklaim terjadi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep dengan kedua Sertipikat tanah milik Tergugat Rekonpensi telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi, perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;



12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas mengakibatkan Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian materiil dan immateriil, karena Penggugat Rekonsensi tidak bisa memanfaatkan kedua bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep secara maksimal, karena selalu mendapatkan gangguan dari Tergugat Rekonsensi sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
13. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonsensi adalah pihak yang bergerak di bidang properti yang akan memanfaatkan obyek sengketa untuk keperluan komersial, maka dengan adanya gugatan *a quo* maka berakibat Penggugat Rekonsensi tidak dapat menjual/men-split Sertipikat HGB No. 165 dan Sertipikat HGB No. 360, sehingga akibat perbuatan Tergugatb Rekonsensi *a quo* menyebabkan Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil ;
14. Bahwa apabila diperinci kerugian materiil berupa tertundanya penjualan properti atas tanah obyek sengketa, yang apabila per 1 (satu) unit luasnya berkisar kurang lebih 200M², maka dari jumlah luas obyek sengketa seluas 14.234M², maka akan diperoleh sebanyak 70 unit yang apabila dirata-rata per unit harganya Rp. 400.000.000,- **maka kerugian materiil sebesar 70 x Rp. 400.000.000,- = Rp. 28.000.000.000,- ;**
Bahwa untuk kerugian immateriil berupa tertundanya keuntungan yang diharapkan dan mengurangi rasa kepercayaan kepada konsumen yang selama dijaga oleh Penggugat Rekonsensi dapat ditaksir **sebesar Rp. 5.000.000.000,- ;**
Dengan demikian kerugian total sebesar Rp. 33.000.000.000,- (Tiga puluh tiga milyar rupiah) ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:--

DALAMEKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 165/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010 tertanggal 10/06/2010, dengan luas $\pm 75.304M^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 dan Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 360/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 tertanggal 20/03/2013, dengan luas $\pm 7.098M^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 adalah SAH dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan secara Hukum Penggugat Rekonsensi adalah Pemilik Sah atas tanah-tanah yang tercatat dalam :
 - a. Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 165/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010 tertanggal 10/06/2010, dengan luas $\pm 75.304M^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010;
 - b. Sertipikat Hak Guna BangunanNo. 360/Ngesrep, berdasarkan Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 tertanggal 20/03/2013, dengan luas $\pm 7.098M^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013;
4. Menyatakan secara Hukum Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



5. Menyatakan secara Hukum:

- a. Sertipikat No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- b. Sertipikat No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077M², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Adalah CACAT ADMINISTRASI, sehingga sudah selayaknya kedua Sertipikat tersebut DINYATAKAN CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpeensi secara tunai dan seketika sebesar :

- Kerugian materiil Rp. 28.000.000.000,-
- Kerugian immateriil Rp. 5.000.000.000,-

Kerugian total sebesar Rp. 33.000.000.000,- (Tiga puluh tiga milyar rupiah) ;

A T A U

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II.

DALAM MEDIASI :

Bahwa dalam melaksanakan mediasi, Penggugat langsung (Inperson) tidak pernah hadir dalam acara mediasi tanpa ada alasan yang jelas sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016.

Sehingga berdasarkan Pasal 7 jo. Pasal 22 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

DALAM EKSEPSI :



1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Eksepsi van Connexiteit

Bahwa terhadap permasalahan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa pada saat ini masih menjadi obyek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Register Perkara Nomor 067/G/2017/PTUN.Smg antara :

Anik Rahmawati.....sebagai Penggugat

MELAWAN

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Sebagai Tergugat
- PT. Sunindo Properti Jaya..... Sebagai Tergugat I

Yang masih dalam tahap pembuktian (saksi dari Tergugat I).

Oleh karena obyek sengketa a quo masih menjadi obyek gugatan perkara lain dan belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci.

Bahwa petitum gugatan Penggugat tidak jelas, hal tersebut dapat dilihat dalam Petitum penggugat antara lain angka :

4. Menyatakan seluruh bukti-bukti hak orang lain yang ada diatas tanah obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II milik Penggugat, yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I dan / atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya, yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum berikut seluruh turutannya.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut dan/atau mambatalkan seluruh bukti bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan/atau pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu.

Apabila benar terdapat alas hak/ bukti-bukti hak orang lain yang ada diatas tanah obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II maka :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- seharusnya Penggugat juga memasukkan orang lain tersebut sebagai pihak dalam perkara ini.
- Penggugat juga harus menyatakan secara jelas bukti kepemilikan yang mana yang harus dibatalkan, karena ada bukti-bukti kepemilikan /alas hak yang tidak diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Apabila alas hak tersebut tidak diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat juga wajib memasukkan instansi yang menerbitkan bukti kepemilikan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini.

Dengan demikian karena Petitum Penggugat tidak rinci dan tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak layak sehingga mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. Eksepsi Plurium Litis Consortium/Gugatan Kurang Pihak :

Bahwa penerbitan Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai bentuk pelaksanaan dari proses pendaftaran hak atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah No. SK.77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25-5-2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Berkedudukan di Kota Semarang atas 2 (dua) bidang tanah di Kota Semarang. Oleh karena itu, sudah seharusnya Penggugat turut menggugat pula Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai pihak yang telah menerbitkan dasar penerbitan Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep.

Oleh karena itu, Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat halaman 4 angka 13 dan 14 yang menyatakan :

Halaman 32 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



13. *Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, maka akibatnya seluruh bukti-bukti hak orang lain yang ada diatas tanah obyek sengketa I dan obyek sengketa II milik Penggugat, yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I dan/atau pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya, yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.*
14. *Bahwa Perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Kelurahan Ngesrep dan Sertipikat hak Guna Bangunan No. 360/Kelurahan Ngesrep diatas tanah obyek sengketa I dan Obyek sengketa II milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum.*

Berdasarkan warkah pada Tergugat II, Tergugat II akan menguraikan proses penerbitan Sertipikat-Sertipikat a quo sebagai berikut:

b. Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep

- 1) Bahwa Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep atas nama Tergugat I diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK. 77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25-5-2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di di Kota Semarang atas 2 (dua) bidang tanah di Kota Semarang
- 2) Bahwa dalam Surat Keputusan a quo, dua (2) bidang tanah yang dimaksud dengan mengacu pada Peta Bidang NIB 11.01.06.08.02000 seluas 88.900 m2 dan NIB.11.01.06.08.01985 seluas 75.304 m2.
- 3) Bahwa terhadap tanah milik Tergugat I seluas 75.304 m2 yang berasal dari :
 - (a) Hak Milik No. 103/Jangli tercatat atas nama Kamanah, dkk seluas 3262 m2, terbit tgl.3-4-1979 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 66 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.
Bahwa HM No. 103/Jangli berasal dari bekas Yasan C 51 persil 98 Klas S.I
 - (b) Hak Milik No. 896/Jangli tercatat atas nama Djumain Paidi , dkk seluas 3913 m2, terbit tgl.11-5-1983 dan kemudian beralih menjadi atas nama Ima Moestikowati th. 1983 yang telah



dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 26-8-2009 No. 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 896/Jangli berasal dari bekas tanah Verponding Indonesia No.358

- (c) Hak Milik No. 1612/Ngesrep tercatat atas nama Taruno Sembodo, dkk seluas 15.420 m², terbit tgl.4-1-1995 yang kemudian beralih menjadi atas nama Siti Hajawati, dkk dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 26-8-2009 No. 38 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1612/Ngesrep berasal dari penggantian sertifikat HM No.88/Jangi, GS No.986/1975.

- (d) Hak Milik No. 4403/Ngesrep tercatat atas nama Hadi Mochanan seluas 981 m², terbit tgl.15-11-2005 yang kemudian beralih menjadi atas nama Aries Tjahjono tahun 2006, dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 60 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 4403/Ngesrep berasal dari bekas tanah Verponding Indonesia No.374/98.

- (e) Hak Milik No. 386/Jangli (karena Ganti kelurahan menjadi HM No. 4426/Ngesrep) tercatat atas nama Ir. Albertus Sugiharto seluas 3384 m², terbit tgl.6-9-1977 yang kemudian beralih menjadi atas nama Nelwan Hendarto dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 57 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 386/Jangli berasal dari bekas tanah Verponding Indonesia No.778.

- (f) Hak Milik No. 613/Jangli (karena Ganti kelurahan menjadi HM No. 4202/Ngesrep) tercatat atas nama Agnes Sulastris isteri Hasan Hartono seluas 1930 m², terbit tgl.21-8-1979 yang kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan



Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 59 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 613/Jangli berasal dari pemisahan HM No. 612 karena jual beli.

- (g) Hak Milik No. 387/Jangli (karena Ganti kelurahan menjadi HM No. 4229/Ngesrep) tercatat atas nama Abertus Sugiharto seluas 3732 m2, terbit tgl.6-9-1977 yang kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 387/Jangli berasal dari tanah bekas Verponding Indonesia No. 779.

- (h) Hak Milik No. 3457/Ngesrep tercatat atas nama Badarudin seluas 1985 m2, terbit tgl.28-4-2000 77 yang kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 58 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 3457/Ngesrep berasal dari HM No.614/Jangli.

- (i) Hak Milik No. 1518/Ngesrep tercatat atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjje Tioe seluas 2000 m2, terbit tgl.29-8-1994 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 77 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1518/Ngesrep berasal dari HM No.637/Jangli.

- (j) Hak Milik No. 1458/Ngesrep (ganti kelurahan dari HM 2838/Jangli) tercatat atas nama Haji Mohammad Machroer seluas 3167 m2, terbit tgl.26-5-1994 yang kemudian beralih menjadi atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjje Tioe tahun 1994 dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 82 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa HM No. 2838/Jangli berasal dari HM No.636/Jangli.

- (k) Hak Milik No. 1156/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 6455 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 72 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1156/Jangli berasal dari Koversi yasan C No. 818

- (l) Hak Milik No. 1152/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 11.962 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 71 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1152/Jangli berasal dari Koversi yasan C No. 816.

- (m) Hak Milik No. 1150/Jangli tercatat atas nama Ridan seluas 1746 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 70 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1150/Jangli berasal dari Koversi yasan C No. 12.

- (n) Hak Milik No. 1154/Jangli tercatat atas nama Sarmin Atmo seluas 3200 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 73 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1154/Jangli berasal dari Konversi yasan C No. 112.

- (o) Hak Milik No. 1157/Jangli tercatat atas nama Ngalimun seluas 4460 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 74 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1157/Jangli berasal dari Konversi yasan C No. 83.

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



- (p) Hak Milik No. 1158/Jangli tercatat atas nama Parto seluas 2297 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 75 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1157/Jangli berasal dari Konversi yasan C No. 98/777

- (q) Hak Milik No. 1159/Jangli tercatat atas nama Sidik Radipin seluas 3047 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 79 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1159/Jangli berasal dari Konversi yasan C No. 312

- (r) Hak Milik No. 1160/Jangli tercatat atas nama Kasiman Paliman seluas 2436 m2, terbit tgl.30-12-1989 yang kemudian beralih menjadi atas nama Ngadiyem dan Djamani tahun 1989 dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 76 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH.M.Hum., Notaris di Semarang.

Bahwa HM No. 1157/Jangli berasal dari Konversi yasan C No. 83.

Bahwa terhadap SHGB No. 165/Ngesrep seluas 75.304 m2 saat ini sisa luasnya adalah 55.232 m2 karena telah dilakukan pemisahan sebagian atas permohonan Tergugat lmenjadi HGB No.401 s/d 407 dan HGB No. 520 s/d 583 Kelurahan Ngesrep .

c. Sertipikat HGB No. 360/Ngesrep

- 1) Bahwa Sertipikat HGB No. 360 diterbitkan berdasarkan pendaftaran atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No.SK.975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tanggal 14-3-2013 perihal Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Semarang atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
- 2) **Bahwa tanah HGB No. 360/Ngesrep berasal dari Tanah Negara Bekas Verponding Indonesia No. 330 Kel. Jangli atas nama**



SARMIN ATMO seluas 7.098 m2 sebagaimana Peta Bidang Tanah tanggal 13-11-2012 NIB. 1101.0608.02422 terletak di Kampung Jrobang Rt.004 Rw.008, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

- 3) Bahwa yang menjadi dasar permohonan hak atas tanah dari Tergugat I adalah Akta pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanah Yasan C Desa No. 330, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang No. 30 tanggal 25-10-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Dewi Kusuma, SH., Notaris di Semarang.

d. Sertipikat HM No.1520/Ngesrep

Bahwa Sertipikat HM No. 1520/Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI terbit pada tanggal 1-9-1994 berdasarkan penggantian dari Sertipikat Hak Milik No. 201/Jangli, dengan riwayat tanah sebagai berikut:

- 1) Bahwa **Sertipikat Hak Milik No. 201/Jangli terbit tanggal 28-8-1976 atas nama WALUYO HADI dan JOKO WASONO berdasarkan konversi bekas Verponding Indonesia No. 722.**
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7-12-1989 yang didaftarkan tanggal 30-12-1989, tanah HM No. 201/Jangli beralih menjadi atas nama Drs. THUNG HERMANTO dahulu THUNG TJU WIE.
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14-7-1994 yang dibuat Liliana Tedjosaputro, SH.MH., selaku PPAT didaftarkan peralihannya pada tanggal 1-9-1994 menjadi atas nama Penggugat dan sekaligus dimohonkan penggantian Sertipikatnya sehingga menjadi HM No. 1520/Ngesrep atas nama Penggugat.

e. Sertipikat HM No. 1576/Ngesrep

- (1) Bahwa Sertipikat HM No. 1576/Ngesrep diterbitkan pada tanggal 1-12-1994 atas nama SARDJAN GERING berdasarkan konversi bekas tanah yasan VI No. 928 seluas 5077 m2, GS No. 4682/1992 tanggal 29-7-1992.
- (2) Bahwa pada tanggal 1-12-1994 telah dicatat peralihan hak karena warisan menjadi atas nama KASRI, KURSINAH, NGATEMIN dan KAMISAN berdasarkan Surat Keterangan WARisan tanggal 14-2-



1992 No. 593/043/1992 dibuat oleh : Y. SOEYITNO kepala Kelurahan Jangli.

- (3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-7-1994 No. 7/ST/VII/1994 yang dibuat PPAT Liliana Tedjosaputro, SH.MH., di Semarang yang didaftarkan peralihannya tanggal 1-12-1994, HM No. 1576Ngesrep beralih menjadi atas nama Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, ke-empat sertipikat hak atas tanah tersebut mempunyai alas hak dan riwayat yang berbeda beda, sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang telah di lakukan oleh Tergugat II.

4. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat halaman 5 angka 15 yang menyatakan :

“ Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut dan/atau mambatalkan seluruh bukti bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan/atau pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu”.

Bahwa Ketua Pengadilan Semarang tidak berhak mencampuri urusan Perkara Perdata yang sedang atau telah diperiksa oleh Majelis Hakim yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara a quo, segala bentuk penyelesaian ataupun putusan tergantung kepada Majelis Hakim yang telah ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo

BUKAN PADA Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

Sekali lagi Tergugat II tegaskan, apabila benar terdapat alas hak/ bukti-bukti hak orang lain yang ada diatas tanah obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II maka :

- seharusnya Penggugat juga memasukkan orang lain tersebut sebagai pihak dalam perkara ini.
- Penggugat juga harus menyatakan secara jelas bukti kepemilikan yang mana yang harus dibatalkan, karena ada bukti-bukti kepemilikan /alas hak yang tidak diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Apabila alas hak tersebut tidak diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat juga wajib memasukkan instansi yang menerbitkan bukti kepemilikan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan adanya dalil halaman 5 angka 15 a quo menunjukkan kabur/obscur-nya gugatan Penggugat dan oleh karenanya layak untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat halaman 5 angka 16 yang menyatakan :

“Bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan perkara ini dengan Para Tergugat secara kekeluargaan, melalui Mediasi di kantor Petanahan Kota Semarang pada tanggal 30 November 2015, akan tetapi usaha tersebut tidak pernah berhasil, bahkan Tergugat I tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II milik Penggugat tersebut, maka tidak ada jalan lain terkecuali melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang untuk menuntaskan permasalahan ini”.

Bahwa Mediasi yang dilakukan adalah mediasi antara Penggugat dan Tergugat I, dimana Tergugat II sebagai Mediator. Adapun hasil mediasi tersebut dituangkan dalam surat Tergugat II Nomor 3486/600-33.74/VIII/2017 tanggal 16-8-2017 jo. No. 3735/600-33.74/IX/2017 tanggal 4-9-2017 perihal Pemberitahuan Hasil Mediasi Masalah Tanah HM No. 1576/Ngesrep dan HM No. 1520/Ngesrep yang intinya mediasi tidak berhasil dan disarankan untuk menempuh jalur hukum.

6. Bahwa gugatan penggugat terkait Tergugat II harus membayar kerugian sebagaimana petitum Penggugat harus ditolak karena :
- Perbuatan Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep dan HGB No. 360/Ngesrep adalah perbuatan yang dilaksanakan sebagai bentuk Tugas pokok dan fungsi (TUPOKSI) Tergugat II dibidang Pertanahan yang didasarkan pada data formal yang diajukan oleh pemohon.
 - Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sama sekali tidak ada perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

- Bahwa Tergugat II tidak mengomentari dan tanggapi bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya.

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Juli 2018 Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I.

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NietOnvankelijk Verklaard) ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 9.736.000,- (Sembilan juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg jo Nomor 47/Pdt.U/2018/PN.Smg tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Muhtar, SH., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 3 Juli 2018 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding/Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 16 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018;

Halaman 41 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg jo Nomor 48/Pdt.U/2018/PN.Smg tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Muhtar, SH., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 3 Juli 2018 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Terbanding I / juga Terbanding dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 16 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding I telah mengajukan Memori Banding tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 6 Agustus 2018 dibawah register Nomor 47/Pdt.U/2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat / Terbanding dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing dengan relasnya pada tanggal 8 Agustus 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 27 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 Agustus 2018 dibawah register Nomor 48/Pdt.U/2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding tanggal 27 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat / Terbanding telah mengajukan Memori Banding tanggal 30 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Juli 2018 dibawah register Nomor 47/Pdt.U/2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing dengan relasnya pada tanggal 31 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat / Terbanding telah mengajukan perbaikan Memori Banding tanggal 13 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Agustus 2018 dibawah register Nomor 48/Pdt.U/2018 dan perbaikan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing dengan relasnya pada tanggal 15 Agustus 2018 dan tanggal 27 Agustus

Halaman 42 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding I telah mengajukan kontra Memori Banding tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 6 Agustus 2018 dibawah register Nomor 48/Pdt.U/2018 dan kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat / Terbanding tanggal 8 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 31 Juli 2018 dan tanggal 07 Agustus 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I / Terbanding dan kepada Pembanding semula Penggugat / Terbanding dan kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I/Terbanding, dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat/Terbanding karena permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 3 Juli 2018 dan tanggal 12 Juli 2018, sedangkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 3 Juli 2018, maka sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan ulangan, permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang sehingga permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 3 Juli 2018, serta memori banding dari Pembanding juga kontra memori banding dari Terbanding;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tertanggal 6 Agustus 2018 pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa didalam memori bandingnya pihak Pembanding semula Tergugat I menyampaikan riwayat/sejarah obyek sengketa sebelum obyek sengketa tersebut dikuasai atau dimiliki oleh Pembanding semula Tergugat I ;

Halaman 43 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding semula Tergugat I berpendapat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan bukti-bukti serta keterangan saksi, dipertegas lagi dengan adanya pemeriksaan setempat yang diajukan oleh Pembanding atas obyek tanah yang lain yang berhubungan dengan riwayat perolehan tanah sertifikat Hak Milik Nomor 1520 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 atas nama Terbanding I/Penggugat sehingga menjadi fakta hukum yang terungkap dipersidangan;
- Bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Pembanding semula Tergugat I berkesimpulan bahwa sertifikat tanah SHM Nomor 1520 dan SHM Nomor 1576 tidak terjadi tumpang tindih dengan HGB Nomor 165 dan HGB Nomor 360 dikarenakan lokasinya berbeda, sehingga SHM Nomor 1520 dan SHM Nomor 1576 adalah cacat administrasi;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, selanjutnya Terbanding I semula Penggugat/Pembanding telah mengajukan surat kontra memori banding tertanggal 27 Agustus 2018 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Penggugat merupakan pemilik tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep seluas 9157 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana surat ukur nomor 6556/1994, tanggal 4 Agustus 1994 atas nama ANIK RAHMAWATI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep seluas \pm 5077 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, kota Semarang sebagaimana surat ukur Nomor 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama ANIK RAHMAWATI ;
- Bahwa Terbanding I semula Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa tersebut melalui dasar yang sah yaitu melalui jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dan telah pula dibalik nama oleh Terbanding I semula Penggugat, sehingga Terbanding I semula Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum;
- Bahwa Terbanding I semula Penggugat juga telah mengajukan permohonan kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk dilakukan pengukuran ulang dan pemetaan kodasteral di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap obyek sengketa I dan obyek sengketa II dan

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan telah terjadi tumpang tindih sebagian atas tanah milik Terbanding I dengan tanah milik Pembanding semula Tergugat I;

- Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dan dari riwayat/sejarah tanah maupun terbitnya sertifikat SHM milik Terbanding semula Penggugat maupun sertifikat Hak Guna Bangunan milik Pembanding semula Tergugat I dapat diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama ANIK RAHMAWATI/Terbanding I semula Penggugat telah terbit lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 30 Juli 2018 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa secara garis besarnya memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah sama dengan gugatan yang telah diajukan Pembanding semula Penggugat dalam perkara yang dimohonkan banding ini;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya juga mengemukakan dari hasil pemeriksaan dipersidangan ditemukan fakta telah terjadi tumpang tindih sebagian atas tanah milik Pembanding semula Penggugat SHM Nomor 1520/Ngesrep dan SHM Nomor 1576/Ngesrep dengan tanah SHGB Nomor 165/Ngesrep dan SHGB Nomor 360/Ngesrep milik Terbanding I semula Tergugat I;
- Bahwa Pembading juga mengemukakan tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 1520 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1576 telah terbit lebih dahulu dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Terbanding I semula Tergugat I ;
- Bahwa penerbitan kedua sertifikat HGB Nomor 165/Ngesrep dan Sertifikat HGB Nomor 360/Ngesrep adalah cacat hukum Administrasi ;
- Bahwa atas uraian tersebut yang pada garis besarnya Pembanding semula Penggugat mohon agar supaya Majelis Hakim Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN. Smg tanggal 3 Juli 2018 dan sekaligus mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 06 Agustus 2018 yang pada garis besarnya menyatakan sebagai berikut :

Halaman 45 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding semula Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalil memori banding pada angka III tentang dasar gugatan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat adalah tidak sesuai dengan apa yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 1520 kelurahan Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI dan No. 1576 kelurahan Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI;
- Bahwa ternyata lokasi tanah obyek sengketa SHM No. 1520 dan SHM No. 1576 tidak tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep yang atas nama Terbanding I;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan pengerukan di tanah milik Tergugat I sendiri sesuai dengan apa yang tercantum didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165 dan Sertifikat No. 360 dan bukan tanah di lokasi Sertifikat Hak Milik No. 1520 dan Sertifikat Hak Milik No. 1576 milik Pembding semula Penggugat;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, Tergugat I/Terbanding I menyatakan sejarah/riwayat perolehan Hak Milik No. 1520 dan Hak Milik No. 1576 tidaklah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
- Bahwa dari hal-hal yang telah Terbanding I / Tergugat I uraikan dapatlah disimpulkan kedua Sertifikat HM No. 1520 dan HM No. 1576 tidak sesuai dengan keadaan di lapangan/yang sebenarnya;
- Bahwa selanjutnya Terbanding I mohon agar supaya menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I / Terbanding I untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat I Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mempelajari serta mencermati secara seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 3 Juli 2018 ternyata apa yang dituangkan didalam masing-masing memori banding dan kontra memori banding adalah hal-hal yang telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim

Halaman 46 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Pertama sepanjang mengenai bagian eksepsi yang sudah menyangkut atau memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan eksepsi yang sudah memasuki materi pokok perkara, maka terhadap hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam bagian pokok perkara;

Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan apa yang telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dan terlepas dari memori banding baik dari Pembanding semula Tergugat I maupun Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding baik dari Terbanding I Semula Tergugat I maupun Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa Tergugat II juga telah mengajukan Eksepsi;

1. Eksepsi van connexiteit;
2. Petitum gugatan tidak jelas dan atau petitum tidak rinci;
3. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi – Eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi pada point ke satu dari Tergugat I / Terbanding I dan Terbanding II kalau dicermati pada dasarnya sama, oleh karena itu Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan secara bersama-sama ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa apabila di cermati kalau gugatan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur secara keseluruhan, mengapa pihak Tergugat I, Tergugat II dapat menjawab gugatan Penggugat tersebut bahkan dapat memilah milah mana yang benar dan mana yang tidak benar menurut Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian juga tentang subyek dan obyek sudah di cantumkan dan dijelaskan oleh pihak Penggugat cukup rinci, sehingga apa yang dinyatakan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur tidaklah beralasan, oleh karenanya Eksepsi pada bagian ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi pada bagian kedua dari Tergugat I yang pada prinsipnya sama dengan Eksepsi ketiga dari Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa baik pihak Tergugat I maupun pihak Tergugat II pada pokoknya menyatakan karena pihak Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah harus diterik sebagai pihak yang telah menerbitkan dasar penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya hak untuk menggugat seseorang adalah hak Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam kasus ini sudah cukup jelas di dalam gugatan aquo Penggugat sudah mencantumkan sebagai pihak Tergugat II yaitu Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Kanwil Provinsi Jawa Tengah Cq Kantor Pertanahan Kota Semarang;

Menimbang, bahwa melihat uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat sudah benar mencantumkan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai kepanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional Kanwil Provinsi Jawa Tengah, oleh karenanya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah harus ikut digugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi pada bagian pertama dari pihak Tergugat II yang menyatakan Eksepsi Van Connexiteit pada dasarnya meskipun perkara aquo yang obyek sengketanya masih menjadi obyek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, tidaklah mutlak perkara ini harus di hentikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding berpendapat dengan bukti-bukti yang ada sekarang pun masih dapat diputuskan, karena pada dasarnya baik perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara maupun di Pengadilan Negeri / umum dapatlah berjalan bersamaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi Tergugat II pada bagian ini pun haruslah di nyatakan untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 2 (dua) yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidangtanah yaitu :

- a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 1520/Ngesrep atas nama : ANIK RAHMAWATI dengan surat ukur No 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas \pm 9.157 m² terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : tanah milik Citra sun Garden (d/h milik senin) ;
 - Sebelah timur : jalan Tol Banyumanik (d/h jalan lingkar Semarang);
 - Sebelah selatan : tanah milik Anik Rahmawati (d/h milik Sarjan);
 - Sebelah barat : tanah milik Citrasun Garden (d/h milik Jasmani);
- b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1576 / Kelurahan Ngesrep, atas nama ANIK RAHMAWATI dengan surat ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas \pm 5.077m², terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.- 1 dan P - 2 Berupa Sertifikat Hak Milik No 1520/Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI dan Sertifikat Hak Milik No. 1576 atas nama Sarjan Gering yang telah beralih menjadi atas nama ANIK RAHMAWATI karena adanya jual beli;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1520 / Ngesrep sebelumnya juga berasal dari Sertifikat Hak Milik No 201/Jangli masih memakai blangko lama dan pada saat itu terjadilah penggantian kelurahan, maka Hak Milik tersebut diganti dengan Sertifikat baru, dari Sertifikat Hak Milik No. 201 / Jangli menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1520 / Ngesrep, disamping itu Penggugat juga membeli tanah lagi dengan Sertifikat Hak Milik No 1576 / Ngesrep ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik No.1520/Ngesrep dan Sertifikat Hak Milik No.1576/Ngesrep adalah tumpang tindih dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165 / Ngesrep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360 / Ngesrep tercatat atas nama : Tergugat I PT SUNINDO PROPERTY JAYA;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dan pernyataan Penggugat tentang obyek sengketa apabila dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak sesuai, Penggugat menyatakan batas sebelah barat pada obyek sengketa I (Sertifikat Hak Milik No.

Halaman 49 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1520/Ngesrep) adalah tanah milik Citra Sun Garden, faktanya tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik atas nama ANIK RAHMAWATI (Penggugat sendiri, karena karena obyek sengketa I berada pada sebelah timur obyek sengketa II ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk obyek sengketa II batas obyek sengketa sebelah timur yang didalilkan oleh Penggugat tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1576 / Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI berbatasan dengan tanah milik Citra Sun Garden (dengan tanah milik Sarjan) faktanya tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik ANIK RAHMAWATI, karena obyek sengketa II berada di sebelah barat obyek sengketa I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas yaitu baik dari dalil gugatan Penggugat maupun dengan adanya hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 13 April 2018 dapatlah di simpulkan telah terjadi ketidak sesuaian batas tanah obyek sengketa I sebelah barat dan batas tanah obyek sengketa II sebelah timur dengan apa yang di dalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan tidak sesuai nyata batas-batas obyek sengketa I dan obyek sengketa II di lokasi tanah sengketa, maka menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas, oleh karenanya gugatan Penggugat pada bagian pokok perkara pun menjadi tidak jelas pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat pada bagian Konvensi dalam pokok perkara tersebut haruslah di nyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan-gugatan lain Penggugat tidak akan dipertimbangkan lagi;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I Konvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 2 (dua) yang menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165 / Ngesrep, berdasarkan surat ukur No. 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas \pm 75.304 m² tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360 / Ngesrep berdasarkan surat ukur No. 00022/Ngesrep/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dengan luas \pm 7.098

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165 / Ngesrep berdasarkan surat ukur No. 00491/Ngesrep/2010 tertanggal 10 Juni 2010 dengan luas \pm 75.304 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 berdasarkan Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No. SK.77/HGB/BPN.33/2010 TANGGAL 25 Mei 2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360 / Ngesrep berdasarkan surat ukur No. 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013, berasal dari pemberian hak sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. SK 975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14 Maret 2013;

Menimbang, bahwa pemberian hak pada SHGB No. 165 / Ngesrep tersebut berasal dari 18 (delapan belas) hak milik yaitu : HM 103; HM 1160; HM 1159; HM 1158; HM 1557; HM 1154; HM 1150; HM 1152; HM 1156; Kelurahan Jangli dan HM 1458; HM 1518; HM 3457; HM 4229; HM 4202; HM 4228; HM 4403; HM 1612; HM 896 Kelurahan Ngesrep;

Menimbang, bahwa demikian juga Hak Guna Bangunan No. 360 / Ngesrep berdasarkan surat ukur No. 00022/Ngesrep/2013 tertanggal 20 Maret 2013, dengan luas \pm 7.098 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013, berasal dari pemberian Hak sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. SK 975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14 Maret 2013 asal hak adalah Verponding Indonesia No 330 atas nama : Sarmin Atmo;

Menimbang, bahwa melihat riwayat atau asal-usul perolehan Hak Guna Bangunan serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165 / Ngesrep atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360 /Ngesrep atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Semarang telah dilakukan secara procedural dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka kedua Sertifikat

Halaman 51 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah merupakan tanda bukti hak yang kuat sepanjang tidak di buktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan pada point ke 2 (dua) dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 3 (tiga) yang menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah-tanah yang tercatat dalam :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165 / Ngesrep, berdasarkan surat ukur No 00491/Ngesrep/2010 tertanggal 10 Juni 2010 dengan luas \pm 75.304 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360/ Ngesrep, berdasarkan surat ukur No 00022/Ngesrep/2013 tertanggal 20 Maret 2013, dengan luas \pm 7.098 m2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013;

Menimbang, bahwa bukti surat Sertifikat Hak Guna Bangunan disini tercantum atas nama Penggugat Rekonvensi (PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) dengan data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan asal-usul atau riwayat tanah yang bersangkutan, antara nama pemegang hak dan tanahnya telah sesuai, sehingga Sertifikat HGB No 165/Ngesrep dan SHGB No. 360 / Ngesrep secara formal dapat di jadikan bukti yang kuat tentang siapa pemiliknya dan dimana letak tanah serta luasnya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Banding dalam mempertimbangkan gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 2 (dua) yang menetapkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA adalah sah dan memilikikekuatan hukum, maka sudah seharusnya Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah-tanah yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165 / Ngesrep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360/Ngesrep tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 3 (tiga) ini dapatlah di kabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 4 (empat) yang menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut “ ;

Menimbang, bahwa perbuatan dapat di kwalifisir sebagai melawan hukum apabila memenuhi salah satu syarat :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. bertentangan dengan kesusilaan;
4. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan perkara aquo, dimana Tergugat Rekonvensi meng “ klaim “ telah terjadi tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165 / Ngesrep, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360 / Ngesrep dengan kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi yang mengerjakan pengerjaan /pengerukan tanah di lokasi miliknya sendiri dianggap oleh Tergugat Rekonvensi menggarap dan mengeruk tanah di lokasi Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan “ klaim “ Tergugat Rekonvensi yang menyatakan lokasi itu adalah lokasi milik Tergugat Rekonvensi, sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanahnya secara maksimal, disamping itu Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang mempunyai kegiatan di bidang property yang akan memanfaatkan tanah tersebut untuk keperluan komersial;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut di atas bila dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum dapat dikatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar hak subyektif orang lain (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi), dimana Tergugat Rekonvensi menuduh Penggugat Rekonvensi mengeruk tanah di lokasi tanah milik Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 4 (empat) ini dapatlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 5 (lima) yang menyatakan secara hukum :

- a. Sertifikat Hak Milik No 1520 / Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI, surat ukur No 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ;
- b. Sertifikat No 1576 / Ngesrep atas nama ANIK RAHMAWATI, surat ukur No 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah cacat administrasi, sehingga sudah selayaknya kedua Sertifikat tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No 1520 / Ngesrep dan Sertifikat Hak Milik No 1576 / Ngesrep atas nama : ANIK RAHMAWATI dalam gugatan Konvensi pada bagian pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima karena batas sebelah barat obyek sengketa I dan obyek sengketa II tidak sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat pada point ke 5 (lima) ini pun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 6 (enam) yang menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar :

- Kerugian materiil Rp 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah).
- Kerugian imateriil Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Kerugian total sebesar Rp 33.000.000.000,- (tiga puluh tiga milyar rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam praktek hukum di peradilan yang telah dilakukan berulang-ulang, tuntutan ganti rugi yang dimintakan di dalam gugatan haruslah disertai dengan rincian yang dilakukan secara detail dan harus ada atau didukung oleh bukti bukti yang tidak terbantahkan / bukti yang autentik;

Menimbang, bahwa di dalam perkara ini Majelis Hakim Banding tidak menemukan rincian dan bukti sebagaimana yang di gariskan oleh peraturan perundangan, oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi pada point ke 6 (enam) ini haruslah pula ditolak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk peradilan tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 3 Juli 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

Mengingat pasal-pasal dalam HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI;

Halaman 54 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN. Smg tanggal 3 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut diatas;

MENGADILI SENDIRI;

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi seluruhnya dari Tergugat I, Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165 / Ngesrep, berdasarkan surat ukur No 00491/Ngesrep/2010 tertanggal 10 Juni 2010 dengan luas ± 75.304 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, Berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360 / Ngesrep, berdasarkan surat ukur No 00022/Ngesrep/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dengan luas ± 7.098 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum
- Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah-tanah yang tercatat dalam :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 165/Ngesrep berdasarkan surat ukur No 00491/Ngesrep/2010 tertanggal 10 Juni 2010 dengan luas ± 75.304 m2 tercatat atas nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 360/Ngesrep, berdasarkan surat ukur No 00022/Ngesrep/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dengan luas ± 7.098 m2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013;
- Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Rabu Tanggal 5 Desember 2018** oleh kami, **Dr. Nommy H.T. Siahaan, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, **Murdiyono, S.H., M.H.** dan **Eddy Risdianto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG tanggal **20 September 2018**, putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 12 Desember 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Sarimin, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

Ttd.

Murdiyono, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Nommy H.T. Siahaan, S.H., M.H.

Ttd.

Eddy Risdianto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Sarimin, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Nomor 402/Pdt/2018/PT SMG