



PUTUSAN

Nomor27/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk. Kantor Pusat berkedudukan di JAKARTA Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk.Kantor Wilayah Jawa Tengah, beralamat di Jalan Teuku Umar No.24 Kota Semarang, dalam hal ini diwakili oleh 1. JONET KERTAPATI, 2. REZA NOVANANDA, 3. PANJI PRIDYANGGORO, 4. IRFAN SYAIFUDDIN, 5. AGUNG SATYA NAGARA berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.B.176-KC-VIII/HKM/12/2017 tanggal 20 Desember 2017 dan Surat Tugas No.B.175-KC-VIII/HKM/12/2017 tanggal 20 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I / TURUT TERBANDING semula TERGUGAT I.**

2. PEMERINTAH RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG (BPN RI), beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No.23, Kota Semarang, dalam hal ini diwakili oleh : 1. RADYANTO, S.H., 2. ARIS WIBOWO,S.,ST. 3. AGUS SUGIYANTO, S.Si., 4. BENEDICTUS KESUMA ADISTIA berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1753/SK/600-33.74/IV/2017 tertanggal 24-04-2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II / TURUT TERBANDING semula TERGUGAT II.**

Melawan

NURSAHIT, pekerjaan: Pensiunan, kewarganegaraan: Indonesia, beralamat di Jalan Teuku Umar No.18 RT.001/RW.008 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dhl. Kecamatan Semarang Selatan), Kota, dalam hal ini diwakili oleh A. DYAH MARHAENI ARINTAWATI, S.H., ANNA WINIASTUTY, S.H., MOH. ABRORI, S.H., Para

Halaman 1 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum
" RINTAWATI SAMEKTO, SH & REKAN " yang berkantor
di Jalan Gayam No.12 Atmodirono Semarang
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Oktober
2018, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula
PENGGUGAT.

dan

DINAS PEKERJAAN UMUM KOTA SEMARANG, beralamat di Jalan
Madukoro No.7 Kota Semarang, selanjutnya disebut
sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT
TERGUGAT.

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara yang diregister tanggal 10 Januari
2019 Nomor 27/Pdt/2019/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan
perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
12 Desember 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Semarang dibawah Register Pendaftaran Nomor:523/Pdt.G/2017/
PN.SMG, tanggal 12 Desember 2017, telah mengajukan gugatan terhadap
TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT tersebut di atas dengan
alasan – alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang Sah atas tanah dan bangunan
yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Kelurahan Jatingaleh,
Kecamatan Candisari (dhl. Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang
yakni sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358
dengan Gambar Situasi No. 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, seluas \pm
3.482 m² (semula \pm 3.645 m²) atas nama PENGGUGAT (NURSAHIT)
selaku pemegang haknya, yang dikeluarkan secara sah oleh Kantor
Pertanahan Kota Semarang (TERGUGAT II) yakni dengan batas-batas
sebagai berikut :
 - Sebelah Timur : Tanah B. 49 seb.
 - Sebelah Selatan : Tanah B. 28.
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar.
 - Sebelah Utara : Tanah B. 48.
2. Bahwa riwayat tanah Hak Milik No. 358 atas nama PENGGUGAT awalnya
merupakan tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 49 seb. (sebagian) atas

Halaman 2 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



nama GOEI THWAN DJIEN dan tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 48 seb. (sebagian) atas nama DJONO JOHANES SOERODJO, yang keduanya berasal dari Konversi Hak Barat dengan luas tanah keseluruhan $\pm 4.200 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang.

3. Bahwa namun demikian pada masa-masa setelah kependudukan/penjajahan Jepang dan Belanda berlalu yakni sekitar tahun 1945-an, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang tersebut selanjutnya dikuasai oleh TNI Angkatan Darat yang tujuannya adalah untuk menertibkan bangunan-bangunan milik warga Keturunan karena pada masa tersebut banyak yang ditinggalkan pemiliknya. Dan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang tersebut, TNI menetapkan statusnya menjadi tanah dan bangunan Okupasi TNI AD yang peruntukannya digunakan sebagai rumah dinas TNI AD atau tepatnya Mess Perwira Kologdam VII/Dip. ; yang mana PENGGUGAT turut pula menempati rumah dinas TNI AD tersebut. Berjalan waktu, selanjutnya TNI AD melakukan pelimpahan/pengembalian atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang kepada pemilik asal.
4. Bahwa perlu diketahui seiring dengan proses pembangunan di bidang pertanahan saat itu, muncul kebijaksanaan dari pemerintah Republik Indonesia khusus untuk tanah-tanah yang berasal dari Konversi Hak Barat yakni Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 yang pada pokoknya mengatur mengenai *penyelesaian tanah-tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut Undang Undang No. 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.* Sehingga HGB No. 48 maupun HGB No. 49 yang berasal dari Konversi Hak Barat, masa berlakunya berakhir pula pada tanggal 24 September 1980. Dan sejak berakhir masa berlakunya tersebut, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kedua HGB (HGB No.48 dan HGB No.49) beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
5. Bahwa setelah tanah dikuasai oleh Negara, PENGGUGAT mengajukan permohonan hak baru terhadap tanah dan bangunan yang dikuasainya tersebut pada Kantor Agraria Kodya Dati II Semarang (saat itu). Namun sebelumnya PENGGUGAT terlebih dahulu melakukan Jual Beli secara



notarial dengan pemilik asal tanah dan bangunan berstatus HGB No.48 seb. dan HGB No.49 seb. dengan pihak-pihaknya meliputi PENGGUGAT selaku pihak Pembeli dan pihak Penjualnya yaitu GOEI THWAN DJIEN (yang diwakili oleh anaknya sebagai kuasanya yaitu Djoko Soerodjo) selaku pemegang HGB No. 49 seb. serta DJONO JOHANES SOERODJO selaku pemegang HGB No.48 seb.; yang mana peralihan haknya dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 35 tanggal 22 Nopember 1980, Akta Perjanjian No. 36 tanggal 22 Nopember 1980 dan Akta Pernyataan No. 37 tanggal 22 Nopember 1980 yang ketiganya dibuat oleh Notaris Kahirman Gondodiwirjo di Semarang;

6. Bahwa terhadap permohonan hak baru yang diajukan PENGGUGAT diatas, kemudian terbit Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Februari 1982 Nomor: SK.5/HM/DA/82 yang pada pokoknya memutuskan memberikan hak kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Desa/Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan (*sekarang* Kecamatan Candisari), Kotamadya Semarang kepada PENGGUGAT.

Di dalam SK Mendagri tersebut terlampir pula Akta Jual Beli No. 35 tanggal 22 Nopember 1980, Akta Perjanjian No. 36 tanggal 22 Nopember 1980 dan Akta Pernyataan No. 37 tanggal 22 Nopember 1980 beserta surat-surat lain terkait permohonan hak PENGGUGAT.

Hingga kemudian TERGUGAT II menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 358 dengan Gambar Situasi No. 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986 atas nama PENGGUGAT selaku pemegang haknya, dengan luas tanah (semula) ± 3.645 m² tepatnya yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Desa/Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan (*sekarang* Kecamatan Candisari), Kotamadya Semarang .

7. Bahwa namun demikian, pada tahun 1991 TERGUGAT I telah meng-KLAIM dirinya sebagai pemilik atas sebagian tanah yang dihuni PENGGUGAT yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358/Jatingaleh.

Tindakan KLAIM tersebut diwujudkan dengan diajukannya permohonan hak atas tanah pada TERGUGAT II yakni terhadap tanah yang nyata-nyata secara *de jure* adalah milik PENGGUGAT (terdaftar sebagai SHM No.358) dan secara *de facto* dikuasai oleh PENGGUGAT jauh sebelumnya, tepatnya terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang. Hingga kemudian terhadap permohonan yang diajukan TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.540 tanggal 12 Agustus 1991 atas nama TERGUGAT I seluas $\pm 1.835 \text{ m}^2$ (semula $\pm 1.859 \text{ m}^2$) atau saat ini dikenal dengan Jalan Teuku Umar No.20 Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan.
- Sebelah Selatan : Tanah HGB 88s.
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar.
- Sebelah Utara : Tanah HGB 49.

8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan hak atas tanah diatas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT jelas-jelas dilandasi dengan Itikad Buruk. Karena letak tanah SHM No. 540 atas nama TERGUGAT I tersebut masuk/menerobos wilayah tanah milik PENGGUGAT yang jelas melanggar atau memotong pagar/tembok pembatas antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I (tepatnya letak tanah SHM No. 540 atas nama TERGUGAT I adalah di bagian sebelah Selatan tanah SHM No. 358 milik PENGGUGAT). Dan perlu ditegaskan disini bahwa pagar/tembok pembatas tersebut sudah berdiri jauh/lama sebelum PENGGUGAT menempati tanah dan bangunan di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang. Sehingga perbuatan TERGUGAT I diatas dianggap telah mengambil hak orang lain dengan sewenang-wenang yang tidak mengindahkan kaidah hukum serta aturan. Perbuatan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1365 yakni sebagai berikut:

- Melanggar hak subyektif orang lain.
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati.

Dan keseluruhannya telah TERPENUHI.

9. Bahwa TERGUGAT II selaku institusi Negara di bidang pertanahan, akibat perbuatannya *in cassu* telah LALAI dan TIDAK TELITI di dalam melaksanakan tugasnya hingga pada akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh atas nama TERGUGAT I ; hal mana jelas merupakan perbuatan yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
10. Bahwa oleh karena terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh atas nama TERGUGAT I didasari suatu perbuatan melawan hukum, maka mengakibatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh menjadi *produk yang Cacat Hukum*. Dan sudah seharusnya Pengadilan

Halaman 5 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh atas nama TERGUGAT I TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM;

11. Bahwa atas dasar alasan tersebut diatas, telah nyata Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh yang diterbitkan TERGUGAT II merupakan *produk yang Cacat Hukum*, sehingga layak dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum. Oleh karenanya Pengadilan seharusnya pula memerintahkan TERGUGAT II untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh serta mencoretnya dari Buku Pendaftaran Tanah;
12. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut yakni dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh atas nama TERGUGAT I, menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian lain. Dalam hal ini, pada tahun 2014 di sepanjang Jalan Teuku Umar (termasuk Jalan Teuku Umar No.18 Semarang yang didiami PENGGUGAT) sedang dilakukan proyek pemerintah yakni pelebaran jalan untuk pengadaan pembangunan UNDERPASS Jatingaleh. Hingga pada tanggal 31 Desember 2014, PENGGUGAT pada akhirnya menerima *sebagian* Uang Ganti Rugi dari Panitia Pengadaan Pembangunan Underpass Jatingaleh untuk pelepasan tanah milik PENGGUGAT seluas $\pm 163 \text{ m}^2$ (SHM No. 358 atas nama PENGGUGAT) yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang ; dalam hal ini TERGUGAT II bertindak pula selaku Ketua Panitia Pengadaan dan TURUT TERGUGAT sebagai pihak yang mencairkan Uang Ganti Rugi-nya. Namun faktanya pembangunan Underpass Jatingaleh yang SUDAH dilaksanakan diatas tanah milik PENGGUGAT adalah seluas $\pm 187 \text{ m}^2$, sehingga masih ada kekurangan Uang Ganti Rugi yang belum diberikan kepada PENGGUGAT yakni untuk selisih tanah seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ atau jika diuangkan menjadi senilai Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah). Dan hingga gugatan ini diajukan, PENGGUGAT belum menerima Uang Ganti Rugi tersebut;
13. Bahwa walaupun demikian PENGGUGAT tetap bersikap sangat kooperatif selama pelaksanaan pembangunan Underpass Jatingaleh, semata-mata agar pembangunan berjalan dengan baik dan hasil/manfaatnya segera dirasakan oleh masyarakat. Namun dalam hal ini, PENGGUGAT juga ingin mendapat rasa keadilan yang sama karena haknya atas selisih tanah seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ atau jika diuangkan senilai Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah) juga belum diserahkan



kepada PENGGUGAT. Sedangkan selisih tanah seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ nyata-nyata masuk dalam bagian sertifikat milik PENGGUGAT pula.

Oleh karenanya akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, pada kenyataannya menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT tepatnya kerugian karena tertundanya serta tidak dapat dinikmatinya uang ganti rugi sebagai kompensasi atas proyek pengadaan pembangunan *Underpass* Jatingaleh diatas sebagian tanah milik PENGGUGAT seluas $\pm 24 \text{ m}^2$. Sehingga Pengadilan sudah selayaknya memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT Uang Ganti Rugi Proyek Pengadaan Pembangunan *Underpass* Jatingaleh sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah);

14. Bahwa terhadap Uang Ganti Rugi atas Proyek Pengadaan Pembangunan *Underpass* Jatingaleh yang pembangunannya telah terlaksana dengan memotong sebagian tanah milik PENGGUGAT yakni yang berdiri diatas Jalan Teuku Umar No.18 Semarang seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ atau apabila dinilai dengan uang yakni sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah) ; yang mana uang ganti rugi tersebut telah ada dalam Kas Negara. Sehingga untuk menjamin terlaksananya pencairan uang ganti rugi Pengadaan Pembangunan *Underpass* Jatingaleh tersebut di kemudian hari, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan menjatuhkan PUTUSAN PROVISI dengan memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk membayar serta diikuti dengan Penitipan Uang (KONSIGNATIE) sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah) pada Pengadilan Negeri Semarang secara tunai dan sekaligus;

15. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian cukup besar bagi PENGGUGAT, karenanya layak apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi dengan tanggung renteng kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 16.054.997.037,-(Enam belas milyar lima puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga puluh tujuh rupiah) yang diperhitungkan sebagai berikut :

- a. Kerugian Materil

Berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila tanah dengan letak yang strategis ini dipergunakan untuk usaha atau disewakan seperti sewa papan iklan/billboard, sewa rumah makan/café, sewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko dsb yakni yang diperkirakan dengan perhitungan adanya kenaikan 10% tiap tahunnya (sejak tahun 1991) yakni sbb :

- Th.1991
= Rp. 50.000.000,-
- Th.1992
= Rp. 50.000.000,- + (10% x Rp. 50.000.000,-)
= Rp. 55.000.000,-
- Th.1993
= Rp. 55.000.000,- + (10% x Rp. 55.000.000,-)
= Rp. 60.500.000,-
- Th.1994
= Rp. 60.500.000,- + (10% x Rp. 60.500.000,-)
= Rp. 66.550.000,-
- Th.1995
= Rp. 66.550.000,- + (10% x Rp. 66.550.000,-)
= Rp. 73.205.000,-
- Th.1996
= Rp. 73.205.000,- + (10% x Rp. 73.205.000,-)
= Rp. 80.525.500,-
- Th.1997
= Rp. 80.525.500,- + (10% x Rp. 80.525.500,-)
= Rp. 88.578.050,-
- Th.1998
= Rp. 88.578.050,- + (10% x Rp. 88.578.050,-)
= Rp. 97.435.855,-
- Th.1999
= Rp. 97.435.855,- + (10% x Rp. 97.435.855,-)
= Rp. 107.179.440,-
- Th.2000
= Rp. 107.179.440,- + (10% x Rp. 107.179.440,-)
= Rp. 117.897.384,-
- Th.2001
= Rp. 117.897.384,- + (10% x Rp. 117.897.384,-)
= Rp. 129.687.122,-
- Th.2002
= Rp. 129.687.122,- + (10% x Rp. 129.687.122,-)
= Rp. 142.655.834,-

Halaman 8 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Th.2003
 - = Rp. 142.655.834,- + (10% x Rp. 142.655.834,-)
 - = Rp. 156.921.417,-
- Th.2004
 - = Rp. 156.921.417,- + (10% x Rp. 156.921.417,-)
 - = Rp. 172.613.559,-
- Th.2005
 - = Rp. 172.613.559,- + (10% x Rp. 172.613.559,-)
 - = Rp. 189.874.915,-
- Th.2006
 - = Rp. 189.874.915,- + (10% x Rp. 189.874.915,-)
 - = Rp. 208.862.406,-
- Th.2007
 - = Rp. 208.862.406,- + (10% x Rp. 208.862.406,-)
 - = Rp. 229.748.647,-
- Th.2008
 - = Rp. 229.748.647,- + (10% x Rp. 229.748.647,-)
 - = Rp. 252.723.512,-
- Th.2009
 - = Rp. 252.723.512,- + (10% x Rp. 252.723.512,-)
 - = Rp. 277.995.863,-
- Th.2010
 - = Rp. 277.995.863,- + (10% x Rp. 277.995.863,-)
 - = Rp. 305.795.449,-
- Th.2011
 - = Rp. 305.795.449,- + (10% x Rp. 305.795.449,-)
 - = Rp. 336.374.994,-
- Th.2012
 - = Rp. 336.374.994,- + (10% x Rp. 336.374.994,-)
 - = Rp. 370.012.493,-
- Th.2013
 - = Rp. 370.012.493,- + (10% x Rp. 370.012.493,-)
 - = Rp. 407.013.742,-
- Th.2014
 - = Rp. 407.013.742,- + (10% x Rp. 407.013.742,-)
 - = Rp. 447.715.116,-
- Th.2015

Halaman 9 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



= Rp. 447.715.116,- + (10% x Rp. 447.715.116,-)

= Rp. 492.486.628,-

- Th.2016

= Rp. 492.486.628,- + (10% x Rp. 492.486.628,-)

= Rp. 541.735.291,-

- Th.2017

= Rp. 541.735.291,- + (10% x Rp. 541.735.291,-)

= Rp. 595.908.820,-

----- = Rp. 6.054.997.037,-

b. Kerugian Immateriil

Berupa terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran yang harus ditanggung PENGGUGAT selama lebih dari 20 tahun sehingga menambah beban psikologis PENGGUGAT, jika diperhitungkan :

----- = Rp. 10.000.000.000,-

16. Bahwa penantian PENGGUGAT atas kembalinya hak keperdataannya secara utuh ternyata masih panjang, karena pada kenyataannya PENGGUGAT masih harus menunggu hingga perkara ini diputus dalam putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya sudah sewajarnya jika PARA TERGUGAT dihukum pula untuk membayar secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT atas *keuntungan yang diharapkan* apabila tanah yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358 atas nama PENGGUGAT yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang (tepatnya di lokasi yang diakui TERGUGAT I sebagai miliknya pula) disewakan atau dipergunakan untuk usaha yakni setiap tahunnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah kenaikan 10 % per-tahun yang terhitung sejak Gugatan ini dimasukkan di Pengadilan Negeri Semarang sampai perkara ini mendapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa apabila PARA TERGUGAT tidak mau mentaati perintah Pengadilan, maka PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk tiap hari keterlambatan karena tidak mentaati perintah Pengadilan;
18. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak *illusoir* serta mencegah TERGUGAT I mengalihkan barang-barangnya, maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan untuk berkenan meletakkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) dan atau SITA PERSAMAAN atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I ;

19. Bahwa PENGGUGAT perlu mengikutsertakan TURUT TERGUGAT dalam proses perkara untuk selanjutnya agar tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini;
20. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik sebagaimana dimaksud pasal 180 HIRjo. SEMA No. 3 Tahun 2003 yang tidak terbantah kebenarannya yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358/Jatingaleh atas nama PENGGUGAT (NURSAHIT) ; Maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dipaparkan diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan segala kerendahan hati kepada Kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG untuk berkenan memutus dalam perkara ini, sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membayar serta diikuti dengan penitipan (*KONSIGNATIE*) di Pengadilan Negeri Semarang yakni atas uang sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus guna keperluan membayar Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Underpass Jatingaleh tepatnya di atas tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dhl. Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 358 atas nama PENGGUGAT (Nursahit).

DALAM POKOK PERKARA :

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) dan atau SITA PERSAMAAN yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini;
- III. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT;
- IV. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang SAH atas tanah seluas $\pm 3.482 \text{ m}^2$ (semula $\pm 3.645 \text{ m}^2$) yang berdiri diatas hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (PENGGUGAT), yang terletak di Jalan Teuku Umar

Halaman 11 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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

No.18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang yakni dengan batas-batas sebagai berikut :

- Timur : Tanah B. 49 seb
- Selatan : Tanah B. 28
- Barat : Jalan Teuku Umar
- Utara : Tanah B. 48

- V. Menyatakan SAH dan BERKEKUATAN HUKUM Sertifikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh terbit tanggal 15 Juli 1986 seluas $\pm 3.482 \text{ m}^2$ (semula $\pm 3.645 \text{ m}^2$) tercatat atas nama NURSAHIT (PENGGUGAT) selaku pemegang haknya, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No. 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, terletak di Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Teuku Umar No. 18 Kota Semarang;
- VI. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh terbit tanggal 12 Agustus 1991 seluas $\pm 1.835 \text{ m}^2$ (semula $\pm 1.859 \text{ m}^2$) tercatat atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang terletak di Jalan Teuku Umar No.20 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang adalah TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM;
- VII. Menghukum TERGUGAT II untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama PENGGUGAT selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah;
- VIII. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan sekaligus Uang Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek *Underpass* Jatingaleh kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah);
- IX. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi dengan tanggung renteng kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 16.054.997.037,- (Enam belas milyar lima puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga puluh tujuh rupiah) yang diperhitungkan sebagai berikut :
- a. Kerugian Materiil
- Berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila tanah dengan letak yang strategis ini dipergunakan untuk usaha atau disewakan seperti sewa papan iklan/billboard, sewa rumah makan/caf e, sewa

Halaman 12 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko dsb yakni yang diperkirakan dengan perhitungan adanyakenaikan 10% tiap tahunnya (sejak tahun 1991) yakni sbb :

- Th.1991
= Rp. 50.000.000,-
- Th.1992
= Rp. 50.000.000,- + (10% x Rp. 50.000.000,-)
= Rp. 55.000.000,-
- Th.1993
= Rp. 55.000.000,- + (10% x Rp. 55.000.000,-)
= Rp. 60.500.000,-
- Th.1994
= Rp. 60.500.000,- + (10% x Rp. 60.500.000,-)
= Rp. 66.550.000,-
- Th.1995
= Rp. 66.550.000,- + (10% x Rp. 66.550.000,-)
= Rp. 73.205.000,-
- Th.1996
= Rp. 73.205.000,- + (10% x Rp. 73.205.000,-)
= Rp. 80.525.500,-
- Th.1997
= Rp. 80.525.500,- + (10% x Rp. 80.525.500,-)
= Rp. 88.578.050,-
- Th.1998
= Rp. 88.578.050,- + (10% x Rp. 88.578.050,-)
= Rp. 97.435.855,-
- Th.1999
= Rp. 97.435.855,- + (10% x Rp. 97.435.855,-)
= Rp. 107.179.440,-
- Th.2000
= Rp. 107.179.440,- + (10% x Rp. 107.179.440,-)
= Rp. 117.897.384,-
- Th.2001
= Rp. 117.897.384,- + (10% x Rp. 117.897.384,-)
= Rp. 129.687.122,-
- Th.2002
= Rp. 129.687.122,- + (10% x Rp. 129.687.122,-)
= Rp. 142.655.834,-

Halaman 13 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Th.2003
= Rp. 142.655.834,- + (10% x Rp. 142.655.834,-)
= Rp. 156.921.417,-
- Th.2004
= Rp. 156.921.417,- + (10% x Rp. 156.921.417,-)
= Rp. 172.613.559,-
- Th.2005
= Rp. 172.613.559,- + (10% x Rp. 172.613.559,-)
= Rp. 189.874.915,-
- Th.2006
= Rp. 189.874.915,- + (10% x Rp. 189.874.915,-)
= Rp. 208.862.406,-
- Th.2007
= Rp. 208.862.406,- + (10% x Rp. 208.862.406,-)
= Rp. 229.748.647,-
- Th.2008
= Rp. 229.748.647,- + (10% x Rp. 229.748.647,-)
= Rp. 252.723.512,-
- Th.2009
= Rp. 252.723.512,- + (10% x Rp. 252.723.512,-)
= Rp. 277.995.863,-
- Th.2010
= Rp. 277.995.863,- + (10% x Rp. 277.995.863,-)
= Rp. 305.795.449,-
- Th.2011
= Rp. 305.795.449,- + (10% x Rp. 305.795.449,-)
= Rp. 336.374.994,-
- Th.2012
= Rp. 336.374.994,- + (10% x Rp. 336.374.994,-)
= Rp. 370.012.493,-
- Th.2013
= Rp. 370.012.493,- + (10% x Rp. 370.012.493,-)
= Rp. 407.013.742,-
- Th.2014
= Rp. 407.013.742,- + (10% x Rp. 407.013.742,-)
= Rp. 447.715.116,-
- Th.2015

Halaman 14 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= Rp. 447.715.116,- + (10% x Rp. 447.715.116,-)

= Rp. 492.486.628,-

- Th.2016

= Rp. 492.486.628,- + (10% x Rp. 492.486.628,-)

= Rp. 541.735.291,-

- Th.2017

= Rp. 541.735.291,- + (10% x Rp. 541.735.291,-)

= Rp. 595.908.820,-

----- = Rp. 6.054.997.037,-

b. Kerugian Immateriil

Berupa terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran yang harus ditanggung PENGGUGAT selama lebih dari 20 tahun sehingga menambah beban psikologis PENGGUGAT, jika diperhitungkan :

----- = Rp. 10.000.000.000,-

- X. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT atas keuntungan yang diharapkan apabila tanah yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358 atas nama PENGGUGAT yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Semarang disewakan atau dipergunakan untuk usaha yakni setiap tahunnya diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah kenaikan 10 % per-tahun, terhitung sejak Gugatan ini dimasukkan di Pengadilan Negeri Semarang sampai perkara ini mendapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
- XI. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk tiap hari keterlambatan karena tidak mentaati perintah Pengadilan;
- XII. MenyatakanTURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh mentaati keputusan dalam perkara ini;
- XIII. menguatkan Putusan Provisi yang telah dijatuhkan oleh PENGADILAN;
- XIV. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooerraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain;
- XV. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul .

ATAU

Halaman 15 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan Jawaban masing-masing tertanggal 7 Pebruari 2018 dan tertanggal 14 Pebruari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

I. DALAM POKOK PERKARA (dalam Kompensi) :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I,
2. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut,
3. Bahwa Bahwa Tergugat I merupakan Perseroan Terbatas berbentuk Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang Perbankan, dimana sejarah berdirinya adalah sebagai berikut:
 - a. pada awalnya didirikan oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau "Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto", suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.
 - b. Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa :
"*Bank Rakyat Indonesia*" yang dahulu berturut-turut bernama "*Algemeene Volkscredietbank*" dan "*Syumin Ginko*" adalah *Bank Pemerintah*.
 - c. Kemudian melalui PERPU No. 41 tahun 1960 dibentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM).

Halaman 16 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



- d. Berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.
- e. Setelah berjalan selama satu bulan, keluar Penetapan Presiden (Penpres) No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (*Exim*).
- f. Berdasarkan Undang-Undang No. 14 tahun 1967 tentang Undang-undang Pokok Perbankan dan Undang-undang No. 13 tahun 1968 tentang Undang-undang Bank Sentral, yang pada intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia.
- g. Selanjutnya berdasarkan Undang-undang No. 21 tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai bank umum.

Dalam penjelasan UU No.21 tahun 1968, disebutkan bahwa dengan diundangkannya Undang-undang No. 13 tahun 1968 tentang Bank Sentral dan Undang-undang No. 14 tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 51 ayat (2) Undang-undang No. 13 tahun 1968 tentang Bank Sentral perlu segera didirikan Bank-bank Pemerintah baru yang akan menampung segala hak dan kewajiban serta kekayaan dan perlengkapan dari Unit-unit Bank Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Presiden No. 17 tahun 1965. Berhubung dengan itu maka dengan Undang-undang ini didirikan suatu bank milik Negara dengan nama "Bank Rakyat Indonesia". Bank ini akan menampung segala hak dan kewajiban serta kekayaan dan perlengkapan dari Bank Negara Indonesia Unit II.



Perlu dijelaskan di sini bahwa Bank Negara Indonesia Unit II tersebut di atas semula bernama Bank Koperasi, Tani dan Nelayan yang didirikan dengan Undang-undang No. 41 Prp. tahun 1960 dan yang sejak semula mengarahkan usahanya terutama dalam sektor koperasi, tani dan nelayan. Dengan demikian maka pembentukan Bank Rakyat Indonesia tersebut pada hakekatnya tak dapat dilepaskan begitu saja dari sejarah bank yang baik hak dan kewajibannya maupun kekayaan dan perlengkapannya ditampung oleh Bank Rakyat Indonesia tersebut.

Oleh karena itu untuk dapat turut dalam penguasaan rehabilitasi dan pemulihan kapasitas produksi dalam sektor-sektor ekonomi sesuai dengan Ketetapan M.P.R.S. No. XIII/MPRS/1966, maka untuk Bank Rakyat Indonesia di samping tugasnya sebagai bank umum, ditetapkan prioritas yang harus diperhatikan dalam pengarahannya penggunaan perkreditannya sesuai dengan sejarahnya yaitu dalam sektor koperasi, tani dan nelayan.

Nama Bank Rakyat Indonesia, sebagai bank Pemerintah yang didirikan pertama-tama sesudah kemerdekaan Republik Indonesia yakni dengan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946, masih hidup di kalangan masyarakat umum, khususnya masyarakat desa. Bank Rakyat Indonesia adalah pula bank Pemerintah pertama yang dapat memberikan tambahan modal permulaan kepada Yayasan Bank Negara Indonesia, yang kemudian menjelma menjadi Bank Negara Indonesia. Istilah rakyat meliputi bidang rural, disamping itu cukup fleksibel untuk bidang-bidang lain yang belum dilayani oleh bank-bank lain. Ini berarti bahwa nama Bank Rakyat Indonesia cukup menjamin tugas-tugas Pemerintah yang akan dibebankan kepada bank ini.

Akhirnya Bank Rakyat Indonesia sampai dileburnya ke dalam Bank Koperasi, Tani dan Nelayan berdasarkan Undang-undang No. 42 Prp. tahun 1960 dikenal sebagai bank yang menjalankan tugas-tugas perbankan yang sehat dengan tata kerja dan organisasi yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk usaha-usaha bidang luar



negeri.

- h. Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia.
 - i. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.
4. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dibentuk berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dimana perubahan terakhir dimuat dalam Akta Nomor 54 tanggal 27 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari menteri Hukum dan HAM RI tanggal 03 November 2017 Nomor: AHU-AH.01.03-0187521,
Berdasarkan riwayat tersebut di atas nyata-nyata Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada saat ini adalah sama dengan Bank Negara Indonesia Unit II pada waktu itu.
5. Bahwa Dalam menjalankan tugas dan fungsi perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998, Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengadakan Aktiva Tetap untuk menunjang kebutuhan bisnis yang efektif dan efisien.
Bahwa salah satu asset milik Tergugat I adalah tanah seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi tanggal 29-4-1986, Nomor 3334/1986, yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
- a. Sebelah Utara : HGB Nomor 49
 - b. Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
 - c. Sebelah Timur : Jalan



- d. Sebelah Barat : Japan
6. Bahwa Dalam rangka inventarisasi asset milik Tergugat I yang notabene merupakan asset negara, Tergugat I telah mengirimkan Surat No. B.120-KW-VIII/LOG/02/2014 tertanggal 6 Februari 2014 kepada Tergugat II, untuk melakukan pengecekan dan pengukuran ulang terhadap batas-batas tanah Tergugat I yang tercatat dalam Sertifikat Tanah SHM No. 540/Jatingaleh;
7. Bahwa Atas permohonan Tergugat I tersebut, pada tanggal 19 Februari 2014, oleh Tergugat II telah dilakukan pengecekan dan pengukuran ulang dan pada saat pengecekan dan pengukuran ulang batas-batas tanah Tergugat I Hak Milik Nomor 540/Jatingaleh, diketahui bahwa tanah tersebut sebagian dan/atau seluruhnya tumpang tindih dengan tanah yang dihuni oleh beberapa warga yaitu Nursahit (Penggugat), Tukirah Warso Dihomo dan Busrin (saat ini oleh Ahli Waris karena Tukirah Warso Dihomo dan Busrin telah meninggal dunia), masing-masing atas dasar bukti kepemilikan SHM No. 358/Jatingaleh an. Nursahit, SHM No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No. 1425/Jatingaleh an. Busrin,
8. Bahwa Atas permasalahan tersebut, maka Tergugat II mengundang Tergugat I bersama-sama Penggugat dan ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin untuk melakukan mediasi, dibuktikan dengan undangan mediasi dari Tergugat II, sebagai berikut :
- Surat Nomor 1707/600-33.74/IV/2014 tanggal 17 April 2014 perihal Undangan Mediasi pada tanggal 23 April 2014.
 - Surat Nomor 2613/600-33.74/VII/2014 tanggal 1 Juli 2014 perihal Undangan Mediasi pada tanggal 21 Juli 2014.
 - Surat Nomor 3080/600-33.74/VIII/2014 perihal Undangan Mediasi pada tanggal 26 Agustus 2014;
9. Bahwa Hasil dari mediasi di atas kemudian disimpulkan dalam Surat Tergugat II Nomor: 3870/600-33.74/X/2014 tanggal 16 Oktober 2014 yang ditujukan kepada Tergugat I dan Penggugat, yang pada intinya berisi sebagai berikut:
- Mediasi tanggal 23 April 2014 :
 - Pihak Tergugat I dan Penggugat serta ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin menyampaikan tanggapannya atas tumpang tindih SHM yang diterbitkan oleh



Tergugat II.

2) Tergugat II akan melakukan penelitian administrasi terhadap dokumen kepemilikan Para Pihak.

b. Mediasi tanggal 21 Juli 2014 :

1) Hanya dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Penggugat dan ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin tidak ikut hadir tanpa adanya konfirmasi kepada Tergugat II.

2) Tergugat II memaparkan perolehan tanah Hak Milik Tergugat I dan Penggugat, namun tidak rinci karena ketidakhadiran Penggugat dan ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin.

c. Mediasi tanggal 26 Agustus 2014 :

Oleh Tergugat II disampaikan kronologis penerbitan SHM No. 540/Jatingaleh an. Tergugat I dan SHM No. 358/Jatingaleh an. Penggugat, sebagai berikut :

1) SHM No. 540/Jatingaleh.

a) SHM No. 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta terbit tanggal 12-08-1991 seluas 1.859 M2, GS No. 3324/1986 tanggal 29-04-1986 terletak di Jl. Teuku Umar No. 20 Semarang yang berasal dari *Eigendom* No. 4300 yang kemudian pada 27 Juli 1965 statusnya berubah menjadi HGB No. 21/Jatingaleh an. Goei Swan Yoe.

b) HGB No. 21/Jatingaleh an. Goei Swan Yoe tersebut, dipecah menjadi 3 (tiga) HGB yakni:

1. HGB No. 27/Jatingaleh tanggal 23-7-1968 Luas 6530 m2 GS No. 636/1968 an BNI Unit II berkedudukan di Jakarta,

2. HGB No 28/Jatingaleh tanggal 23-7-1968 Luas 1859 m2 GS No. 687/1968 an BNI Unit II berkedudukan di Jakarta,

3. HGB No. 29/Jatingaleh tanggal 23-7-1968 Luas 5360 m2 GS No. 937/1968 an. Arief Ramali dan Aloysius Pandu Ramali.

c) SHM No. 540/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian hak atas negara bekas HGB No. 28/Jatingaleh tanggal 23-7-1968 Luas 1859 m2 GS No. 687/1968 an BNI Unit II berkedudukan di Jakarta sebagaimana SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 520.3/2939/I/1356/33/91 tanggal 17-01-1991.

- d) HGB No. 28/Jatingaleh atas nama BNI Unit II berkedudukan di Jakarta tersebut diterbitkan tanggal 23-07-1968 berasal dari pemisahan HGB No. 21 seb/Jatingaleh an. Goei Swan Yoe, sebagaimana tersebut di atas,
- e) Berdasarkan Gambar Situasi No. 3324/1986 batas tanah HM No.540/Jatingaleh adalah :
- Utara : HGB 49
 - Selatan : HGB 48
 - Timur : Jalan
 - Barat : Jalan

Perlu diketahui bahwa sesuai riwayat Tergugat I sebagaimanan Tergugat I sampaikan di atas, BNI Unit II pada waktu itu adalah sama Tergugat I pada saat ini.

2) SHM No. 358/Jatingaleh.

- a) SHM No. 358/Jatingaleh atas nama Nursahit (Penggugat) diterbitkan tanggal 15-07-1986 seluas 3645 M2, GS No. 4836/1986 tanggal 14-07-1986, terletak di Jl. Teuku Umar, Desa Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang. (Dalam mediasi dijelaskan bahwa SHM No. 358/Jatingaleh an. Nursahit berasal dari *Eigendom* No. 4309 dan *Eigendom* No. 4308, dimana pada tahun 1974 status tanah berubah menjadi HGB No. 49 dan 48. Kemudian terbitlah SK Mendagri yang mengubah HGB tersebut menjadi HGB No. 68. Selanjutnya terhadap SK Mendagri tersebut diterbitkan lagi SK Mendagri yang membatalkan SK Mendagri sebelumnya dan salah satunya menerbitkan SHM No. 358/Jatingaleh atas nama Nursahit pada tahun 1986).

Halaman 22 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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) SHM No.358/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan pemberian hak atas tanah negara bekas HGB No. 48 seb dan HGB No. 49 seb/Jatingaleh sebagaimana SK Mendagri tanggal 13-02-1982 No. SK.5/HM/DA/82 tentang Pemberian Hak Milik kepada Nursahit atas tanah di Jl. Teuku Umar No. 18 Semarang.
- c) Tanah bekas HGB 48 seb dan HGB No. 49 seb tertulis atas nama Djono Johannes Soerodjo dan Goei Thwan Djien menjadi tanah yang langsung dikuasai negara sejak 24-9-1980 dan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-11-1980 No. 35 beralih kepada Sdr. Nursahit (berdasarkan warkah, Akta Jual Beli No. 35 tersebut tidak ada).

Berdasarkan pemaparan dari Tergugat II tersebut dalam mediasi diketahui bahwa tumpang tindih terjadi setelah dibuatnya HGB No.48/Jatingaleh serta HGB No. 49/Jatingaleh pada tahun 1974, (SHGB No. 28 sebagai dasar SHM 540/Jatingaleh an. BRI dibuat lebih dahulu daripada SHGB No.49 dan HGB.48 yang merupakan dasar SHM No. 358/Jatingaleh an. Nursahit).

10. Bahwa Sehubungan tidak tercapainya kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat serta ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin, karena Penggugat serta ahli waris Tukirah Warso Dihomo dan Busrin tidak mau melepaskan tanah aset Tergugat I (sebagaimana riwayat tanah yang disampaikan oleh Tergugat II), maka dengan Surat Tergugat I No. B. 258 KW.VIII/HKM/LOK/10/2014 tanggal 31 Oktober 2014, Tergugat I mengajukan permohonan pembatalan atas sebagian SHM No. 358/Jatingaleh an. Nursahit, SHM No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No. 1425/Jatingaleh an. Busrin kepada Tergugat II; Karena tidak ada tanggapan dari Tergugat II, maka dengan Surat No. B.320-KW.VIII/HKM/LOK/10/2014 tanggal 16 Desember 2014, Tergugat I menanyakan perkembangan dan informasi lebih lanjut mengenai pembatalan SHM yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.
11. Bahwa Atas dasar surat Tergugat I tersebut di atas, Tergugat II melalui



suratnya No.4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Milik No : 358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No : 1425/Jatingaleh an. Busrin Kelurahan Jatingaleh, yang ditujukan kepada Sdr. Nursahit, Sdr. Tukirah Warso Dihomo dan Sdr. Busrin, menyampaikan hal-hal yang pada intinya sebagai berikut :

- a. Tanah-tanah SHM No : 358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No : 1425/Jatingaleh an. Busrin tersebut merupakan asset negara yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN Kota Semarang) atas nama Bank Rakyat Indonesia yang berkedudukan di Jakarta sesuai Sertifikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh tanggal 12 Agustus 1991 Luas : 1.859 M2 Kelurahan Jatingaleh.
- b. Berdasar hasil pemeriksaan data yuridis yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, data-data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan SHM No. 358 an. Nursahit, SHM No. 1478 an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No. 1425 an. Busrin tersebut di atas terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis,
- c. Berdasarkan UU No. 01 Tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka Tergugat II akan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milk No. 358 an. Nursahit Luas : 3645 M2, yang dibatalkan luasnya : 1426 M2, Sertipikat Hak Milik No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan Sertipikat Hak Milik No. 1425 an. Busrin kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah karena data yuridis atau data fisik tidak benar dan terdapat kesalahan yang bersifat cacat hukum administratif.

Surat Tergugat II tersebut juga ditindaskan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah di



Semarang dan Tergugat I;

12. Bahwa Berdasarkan surat dari Tergugat II tersebut, selanjutnya Tergugat I menemui Kepala Bagian Sengketa pada Kantor Tergugat II pada tanggal 5 Januari 2015 untuk mendapatkan kejelasan penyelesaian permasalahan tumpang tindih dimaksud dan dalam pertemuan tersebut didapatkan informasi bahwa berdasarkan hasil rapat Tim Penyelesaian Sengketa Kantor Tergugat II, telah disepakati bahwa Tergugat II akan membatalkan SHM No. 358 an. Nursahit, SHM No. 1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan SHM No. 1425 an. Busrin yang telah tumpang tindih dengan SHM No. 540/Jatingaleh an. BRI.

Langkah selanjutnya yang akan ditempuh oleh Tergugat II adalah melaksanakan gelar perkara dengan pemeriksaan warkah-warkah terkait histori tanah yang ada di Kantor Pertanahan untuk kemudian diusulkan pembatalan sertipikat ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah di Semarang.

Atas penjelasan dari Tergugat II tersebut, Tergugat I kemudian dengan itikad baik menunggu pembatalan SHM-SHM Penggugat, Tukirah Warso Dihomo dan Busrin yang akan dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana suratnya di atas.

13. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan bahwa kewajiban Tergugat II untuk melakukan pembatalan ketiga SHM-SHM Penggugat, Tukirah Warso Dihomo dan Busrin yang tumpang tindih dengan SHM Tergugat karena adanya cacat administratif dalam penerbitannya sebagaimana dalam surat Tergugat Nomor : 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 104 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang berbunyi :

“Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Selanjutnya dalam Pasal 106 Ayat (1) diatur :

Halaman 25 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Adapun dalam Pasal 107, yang dimaksud dengan cacat hukum administratif adalah :

- a. Kesalahan prosedur;
- 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 tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Dalam Pasal 119 diatur :

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka untuk membuat permasalahan aquo menjadi terang sudah seharusnya Tergugat II dapat membeberkan letak cacat hukum administratifnya dari penerbitan SHM-SHM an. Penggugat dan hasil pengukuran dan pegecekan tanah Tergugat I dan Tukirah Warso Dihomo serta Busrin.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 1 sampai dengan angka 6 yang pada intinya menyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Teuku Umar No. 18 kalurahan jatingaleh Kecamatan Candisari (dhl. Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik No. 358 dengan Gambar Situasi 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986.

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena Tergugat II di dalam suratnya Nomor: 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang ditujukan salah satunya kepada Penggugat secara



tegas menyatakan bahwa sebagaimana tanah Penggugat tersebut adalah milik dan terdaftar atas nama Tergugat I, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 358/Jatingaleh an Penggugat mengandung cacat hukum administratif, oleh karenanya akan dilakukan pembatalan.

15. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dan keras dalil Penggugat pada butir 7 dalam positanya yang menyatakan Tergugat I telah meng-Klaim sebagian tanah yang dihuni oleh Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan telah memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, karena justru Penggugat-lah yang telah mengklaim tanah milik Tergugat I dan selama ini telah menduduki, menguasai serta memanfaatkan tanah milik Tergugat I, tanpa alas hak yang sah.

Penggugat sengaja memutarbalikkan fakta hukum yang ada, seolah-olah Penggugatlah pemilik atas tanah obyek sengketa padahal SHM No.540/Jatingaleh an. Tergugat I mempunyai riwayat penerbitan yang lebih dahulu daripada SHM No.358/Jatingaleh milik Penggugat.

Sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas, penerbitan SHM No.540/Jatingaleh an Tergugat I berasal dari HGB No.28/Jatingaleh pada tanggal 23-07-1968 yang tercatat atas nama BNI Unit II (*in casu* Bank Rakyat Indonesia / Tergugat I), yang kemudian pada tanggal 17-01-1991, berdasarkan SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 520.3/2939/I/1356/33/91, diterbitkan SHM No.540/Jatingaleh atas nama Tergugat I.

Sedangkan SHM No.358/Jatingaleh atas nama Penggugat mempunyai riwayat diterbitkan tanggal 15-07-1986, berdasarkan pemberian hak atas tanah negara bekas HGB No. 48 seb dan HGB No. 49 seb/Jatingaleh yang diterbitkan pada tahun 1974. Di samping itu, Tergugat II melalui Surat No.4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014, telah memberitahu Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik No. 358/Jatingaleh atas nama Penggugat tersebut yang telah tumpang tindih dengan tanah Tergugat I SHM No. 540/Jatingaleh, penerbitannya mengandung cacat hukum administratif dan akan dilakukan pembatalan.



16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selanjutnya dalam butir 8 – 11, karena atas dasar fakta-fakta hukum yang telah Tergugat I uraikan di atas justru Penggugat-lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu menduduki, menguasai dan memanfaatkan tanah milik Tergugat I atas dasar alas hak yang cacat hukum.

Tergugat I selaku pemilik yang sah sampai saat ini justru tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah milik Tergugat I tersebut.

17. Bahwa Tergugat I juga menolak dalil Penggugat pada butir 12 – 14, terkait pembayaran ganti rugi atas tanah obyek sengketa oleh Turut Tergugat atas ganti rugi pembangunan proyek underpass Jatingaleh Semarang. Perlu Tergugat I tegaskan, bahwa tanah SHM No. 540/Jatingaleh adalah tanah milik Tergugat I yang di tempati secara Melawan Hukum oleh Penggugat dan telah terkena proyek Underpass Jatingaleh Semarang, oleh karena itu pembayaran ganti rugi atas proyek tersebut seharusnya dibayarkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I selaku pemilik sah tanah SHM No. 540/Jatingaleh, tetapi telah di tangguhkan dan kemudian dilakukan *Konsignatie* kepada Pengadilan Negeri Semarang.

Dalam proyek pembangunan Underpass Jatingaleh Semarang tersebut, Turut Tergugat memberikan ganti rugi atas tanah disepanjang jalan proyek sejumlah Rp.8.446.000,- (delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) per meter persegi dan karena Penggugat nyata-nyata telah melanggar hak dari Tergugat I dengan melakukan Perbuatan Melawan Hukum menduduki dan mengklaim sepihak atas tanah sengketa, maka telah menimbulkan kerugian materiil kepada Tergugat I (yang meliputi harga tanah obyek sengketa quo) sejumlah :

$Rp.8.446.000,- \times 1859 \text{ m}^2 = Rp.15.701.114.000,-$

(lima belas milyar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah).

18. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat butir 15 yang mendalilkan telah menderita kerugian materiil sebesar Rp. 6.054.997.037,- dan immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,-. Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum



sama sekali sehingga patut dikesampingkan.

Bahwa Penggugat ternyata telah lupa diri bahwa selama ini justru Penggugatlah yang telah secara nyata menduduki dan menguasai tanah Tergugat I secara melawan hukum, bahkan Penggugat telah memanfaatkan dan menikmati keuntungan materiil dari pemanfaatan tanah Tergugat I tersebut tanpa seijin Tergugat I, tapi sekarang masih juga minta ganti rugi kepada Tergugat I.

Jelas hal tersebut semakin arogansi dan itikad buruk Penggugat yang nyata-nyata sudah menyerobot tanah untuk mengeruk keuntungan sebesar-besarnya dengan cara-cara tidak terpuji dan melawan hukum.

Sebagai perwujudan atas asas keadilan dalam bermasyarakat, justru seharusnya Penggugat-lah yang harus membayar ganti rugi kepada Tergugat I dimana Penggugat sudah memanfaatkan tanah milik Tergugat I secara melawan hukum.

19. Bahwa Perlu Tergugat I sampaikan pula, di jalan Setyabudi No.3 Semarang (masih satu arah dengan Jalan Teuku Umar No.20 / letak tanah obyek sengketa a quo) berdiri Kantor BRI Unit Semarang Selatan sejak tahun 2013.

Dalam perjalanannya sejak tahun 2013, Kantor BRI Unit Semarang Selatan dalam periode 1 tahun buku, bisa memperoleh laba bersih sejumlah :

Tahun	Laba Bersih
2013	Rp. 5.475.988.519,-
2014	Rp. 6.866.629.075,-
2015	Rp. 10.543.887.133,-
2016	Rp. 8.044.930.648,-
2017	Rp. 7.840.191.594,-
TOTAL	Rp. 38.771.626.970,-

Bahwa dalam periode 5 tahun berjalan, sebuah Kantor BRI Unit bisa menghasilkan laba dengan total Rp.38.771.626.970,- (tiga puluh delapan milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah).

apabila diperhitungkan pertumbuhan laba bersih Kantor BRI Unit adalah 10% tiap tahun, maka kerugian yang dialami oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sejak Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum menduduki tanah obyek sengketa adalah sebesar :

Tahun	Labas Bersih
2017	Rp 7,840,191,594
2016	Rp 8,044,930,648
2015	Rp 10,543,887,133
2014	Rp 6,866,629,075
2013	Rp 5,475,988,519
2012	Rp 4,928,389,667
2011	Rp 4,435,550,700
2010	Rp 3,991,995,630
2009	Rp 3,592,796,067
2008	Rp 3,233,516,461
2007	Rp 2,910,164,815
2006	Rp 2,619,148,333
2005	Rp 2,357,233,500
2004	Rp 2,121,510,150
2003	Rp 1,909,359,135
2002	Rp 1,718,423,221
2001	Rp 1,546,580,899
2000	Rp 1,391,922,809
1999	Rp 1,252,730,528
1998	Rp 1,127,457,476
1997	Rp 1,014,711,728
1996	Rp 913,240,555
1995	Rp 821,916,500
1994	Rp 739,724,850
1993	Rp 665,752,365
1992	Rp 599,177,128
1991	Rp 539,259,415
1990	Rp 485,333,474
1989	Rp 436,800,126
1988	Rp 393,120,114
1987	Rp 353,808,102
1986	Rp 318,427,292
TOTAL	Rp 85,189,678,010,-

Halaman 30 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Total kerugian usaha yang dialami oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.85.189.678.010,- (delapan puluh lima milyar seratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu sepuluh rupiah).

Sehingga TOTAL KERUGIAN MATERIIL TERGUGAT adalah sebesar :

- Kerugian Harga tanah : Rp.15.701.114.000,-
- Kerugian Usaha : Rp.85.189.678.010,-
- TOTAL : Rp.100.890.803.010,-

(seratus milyar delapan ratus sembilan puluh juta delapan ratus tiga ribu sepuluh rupiah).

20. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 16-20 karena sudah tidak relevan dengan dalil Penggugat sebelumnya, karena Penggugat telah mendalilkan dalil-dalil bohong dan sengaja dengan iktikad tidak baiknya memutar balikkan fakta hukum yang terjadi.

Berdasarkan fakta hukum dan dalil-dalil yang telah Tergugat I uraikan di atas, justru Tergugat I lah yang telah dirugikan secara materiil maupun immaterial atas perbuatan Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menduduki dan menguasai tanah milik Tergugat I, sehingga sepatutnya justru Tergugat I lah yang harus meminta ganti kerugian kepada Penggugat.

21. Bahwa Oleh sebab itu, telah jelas dan terang sesuai fakta hukum yang ada, justru Penggugat-lah yang mempunyai iktikad tidak baik dalam upaya pengajuan Hak atas Tanah SHM No.358/Jatingaleh tersebut. Perbuatan Penggugat yang demikian telah jelas melanggar hak-hak dari Tergugat I selaku pemilik sah atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No.540/Jatingaleh.

Sehingga sangatlah patut apabila perbuatan Penggugat yang demikian dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) karena telah memenuhi unsur sbb:

- Adanya suatu pelanggaran hukum;
- Adanya kesalahan;
- Terjadinya kerugian;

Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.



MAKA Atas dasar hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Apa yang Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi sampaikan pada di atas mohon dianggap termuat dalam GUGATAN REKONPENSI a quo.
2. Bahwa Penggugat dalam konpensi/Tergugat I dalam rekonsensi telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menduduki, menguasai dan memanfaatkan tanah SHM No.540/Jatingaleh atas nama Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensisejak terbitnya SHM No.358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m², terletak di Jalan Teuku Umar No.18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
 - Sebelah Selatan : Tanah B.28
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
 - Sebelah Utara : Tanah B.48
3. Bahwa Fakta tersebut tidak dapat dipungkiri lagi karena Tergugat II dalam konpensi melalui Suratnya No.4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Milik No : 358 An. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No. 1478 An. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No : 1425 An. Busrin Kelurahan Jatingaleh, yang ditujukan kepada Sdr. Nursahit, Sdr. Tukirah Warso Dihomo dan Sdr. Busrin, secara tegas telah menyampaikan hal-hal yang pada intinya sebagai berikut :
 - a. Tanah-tanah SHM No : 358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso



Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No : 1425/Jatingaleh an. Busrin tersebut merupakan *asset* negara yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN Kota Semarang) atas nama Bank Rakyat Indonesia yang berkedudukan di Jakarta sesuai Sertifikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh tanggal 12 Agustus 1991 Luas : 1.859 M2 Kelurahan Jatingaleh

- b. Berdasar hasil pemeriksaan data yuridis yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, data-data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan SHM No. 358 an. Nursahit, SHM No. 1478 an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No. 1425 an. Busrin tersebut di atas terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis,
 - c. Berdasarkan UU No. 01 Tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka Tergugat II akan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milk No. 358 an. Nursahit Luas : 3645 M2, yang dibatalkan luasnya : 1426 M2, Sertipikat Hak Milik No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan Sertipikat No. 1425 an. Busrin kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah karena data yuridis atau data fisik tidak benar dan terdapat kesalahan yang bersifat cacat hukum administratif.
4. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, perbuatan Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi yang telah menduduki, menguasai dan memanfaatkan tanah seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
 - Sebelah Selatan : HGB Nomor 88



- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Apalagi bukti kepemilikan hak yang menjadi dasar penguasaan dan pemanfaatan tanah Tergugat I oleh Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekompensi yaitu SHM No. 358/jatingaleh nyata-nyata cacad hukum administratif.

5. Bahwa Tergugat II dalam kompensi yang di dalam suratnya Nomor 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 secara tegas menyatakan penerbitan SHM No. 358 an. Nursahit, SHM No. 1478 an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No. 1425 an. Busrin tersebut terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis, sehingga terdapat kesalahan yang bersifat cacad hukum administratif, sehingga demi hukum harusnya SHM-SHM tersebut segera dibatalkan agar tercipta keadilan dan kepastian hukum dan tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi terhadap Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam kompensi.

6. Bahwa Perbuatan Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekompensi yang dengan sadar dan dengan iktikad buruk menduduki dan memanfaatkan tanah milik Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam kompensi yang terdaftar dalam SHM Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dalam kompensi/Penggugat dalam rekompensi, karena Tergugat I dalam kompensi/Penggugat dalam rekompensi sampai dengan saat ini belum dapat menerima ganti rugi atas sebagian tanah Tergugat I dalam kompensi/Penggugat dalam rekompensi tersebut yang telah terkena proyek *underpass* Jatingaleh Semarang pada tahun 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perhitungan sebagai berikut:

Rp.8.446.000,- (ganti rugi permeter) x 1859 m2 =

Rp.15.701.114.000,-

(lima belas milyar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah).

7. Bahwa Di samping itu Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi juga telah mengalami kerugian berupa hilangnya keuntungan usaha yang akan di dapat, akibat tidak dapat memanfaatkan tanah Tergugat I yang diduduki dan dikuasai Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi sejak diterbitkannya SHM No.358/Jatingaleh atas nama Nursahit, yang apabila diperhitungkan, adalah sebesar :

Tahun	Laba Bersih
2017	Rp 7,840,191,594
2016	Rp 8,044,930,648
2015	Rp 10,543,887,133
2014	Rp 6,866,629,075
2013	Rp 5,475,988,519
2012	Rp 4,928,389,667
2011	Rp 4,435,550,700
2010	Rp 3,991,995,630
2009	Rp 3,592,796,067
2008	Rp 3,233,516,461
2007	Rp 2,910,164,815
2006	Rp 2,619,148,333
2005	Rp 2,357,233,500
2004	Rp 2,121,510,150
2003	Rp 1,909,359,135
2002	Rp 1,718,423,221
2001	Rp 1,546,580,899
2000	Rp 1,391,922,809
1999	Rp 1,252,730,528
1998	Rp 1,127,457,476
1997	Rp 1,014,711,728
1996	Rp 913,240,555
1995	Rp 821,916,500



1994	Rp 739,724,850
1993	Rp 665,752,365
1992	Rp 599,177,128
1991	Rp 539,259,415
1990	Rp 485,333,474
1989	Rp 436,800,126
1988	Rp 393,120,114
1987	Rp 353,808,102
1986	Rp 318,427,292
TOTAL	Rp 85,189,678,010,- (delapan puluh lima milyar seratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu sepuluh rupiah)

Sehingga TOTAL KERUGIAN MATERIIL Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi adalah sebesar :

- Kerugian Harga tanah : Rp. 15.701.114.000,-
- Kehilangan keuntungan Usaha : Rp. 85.189.678.010,-
- TOTAL : Rp.100.890.803.010,-

(seratus milyar delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus tiga ribu sepuluh rupiah).

8. Bahwa Atas dasar hal-hal tersebut di atas jelas Perbuatan Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi yang demikian jelas telah melanggar hak-hak dari Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi selaku pemilik sah atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No.540/Jatingaleh yang diklaim oleh Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi sebagai tanahnya dengan kepemilikan SHM No.358/Jatingaleh.

Sehingga sangatlah patut apabila perbuatan Penggugat yang demikian dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) karena telah memenuhi unsur sbb:

- Adanya suatu pelanggaran hukum;
- Adanya kesalahan;
- Terjadinya kerugian;
- Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.



9. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum dan dalil-dalil hukum yang demikian sangatlah patut dan mencerminkan keadilan dalam bermasyarakat apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk menyerahkan tanah Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, yang terdaftar dalam, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

kepada Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi dalam keadaan bersih dan mengganti kerugian yang dialami Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi karena tidak bisa memanfaatkan tanah obyek sengketa dengan TOTAL KERUGIAN MATERIIL sebesar :

- Kerugian Harga tanah : Rp.15.701.114.000,-
- Kerugian Usaha : Rp.85.189.678.010,-
- TOTAL : Rp.100.890.803.010,-

(seratus milyar delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus tiga ribu sepuluh rupiah).

Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi juga mengalami kerugian immaterial, karena permasalahan tumpang tindih tanah a quo yang berlarut-larut sehingga menyebabkan terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran yang harus ditanggung oleh Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi yaitu jika diperhitungkan adalah sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

10. Bahwa Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa



Perkara ini menyatakan dan memerintahkan pembatalan atas SHM No.358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m2, terletak di Jalan Teuku Umar No.18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
- Sebelah Selatan : Tanah B.28
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
- Sebelah Utara : Tanah B.48

Sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat II dalam konpensasi di dalam suratnya Nomor 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 karena terdapat kesalahan yang bersifat Cacat Hukum Administratif,

11. Bahwa Selanjutnya untuk menjamin gugatan rekompensi a quo tidak illusoir, maka Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk meletakkan SITA JAMINAN (*CONSERVATOR BESLAG*) dan/atau SITA PERSAMAAN atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi.
12. Bahwa Apabila Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi tidak melaksanakan isi putusan perkara aquo, maka Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menghukum Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekompensi membayar uang paksa (*dwangsom*) yang besarnya ditetapkan sebesar Rp.21.479.977,- (dua puluh satu juta empat ratus tujuh puluh Sembilan ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah) untuk tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
Perhitungan Rp.21.479.977,- adalah dihitung dari laba bersih yang dapat diperoleh oleh Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekompensi dalam tahun 2017 dibagi dengan 365 hari (periode dalam 1 tahun).
13. Bahwa Dengan telah terbuktinya secara sah dan meyakinkan bahwa



Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi adalah pemilik sah dari tanah obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, yang terdaftar dalam, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

Maka, Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan agar ganti rugi atas tanah Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi di atas yang terkena proyek underpass Jatingaleh 2014 yang saat ini dalam *KONSIGNATIE* di Pengadilan Negeri Semarang untuk dibayarkan kepada Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi secara tunai dan sekaligus.

MAKA Berdasarkan dalil-dalil yang demikian, telah jelas dan terang Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi telah beritikad baik, oleh karenanya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo*, untuk berkenan memutus dalam perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslag*) dan/atau sita persamaan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi.
3. Menyatakan Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi adalah pemilik yang saha atas tanah obyek sengketa yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia



berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar No. 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

Adalah SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT.

5. Menyatakan penerbitan SHM No.358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m², terletak di Jalan Teuku Umar No.18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
- Sebelah Selatan : Tanah B.28
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
- Sebelah Utara : Tanah B.48

Adalah cacad hukum administratif sehingga TIDAK SAH DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT, berikut perbuatan-perbuatan hukum yang mengikutinya dan hak-hak lain yang ditimbulkannya,

6. Memerintahkan kepada instansi yang berwenang untuk melakukan pembatalan terhadap SHM No.358/Jatingaleh



yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m², terletak di Jalan Teuku Umar No.18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
- Sebelah Selatan : Tanah B.28
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
- Sebelah Utara : Tanah B.48

Berikut hak-hal lain yang mengikutinya.

7. Memerintahkan konsignasi ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang terhadap atas milik Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi di Pengadilan negeri Semarang dicairkan dan dibayarkan secara seketikan dan tunai kepada Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekonsensi sebesar Rp.8.446.000,- x 1859 m² = Rp.15.701.114.000,- (lima belas milyar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah),
8. Menghukum kepada Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi sebesar :

a. Kerugian Materiil :

- harga jual tanah obyek sengketa a quo berdasarkan hasil ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang pada tahun 2014 adalah sebesar:

Rp.8.446.000,- x 1859 m² =Rp.15.701.114.000,-

(lima belas milyar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah).

- Perbuatan Melawan Hukum menduduki, mwengausai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekonsensi secara melawan hukum sebesar :

Tahun	Laba Bersih
2017	Rp 7,840,191,594



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016	Rp 8,044,930,648
2015	Rp 10,543,887,133
2014	Rp 6,866,629,075
2013	Rp 5,475,988,519
2012	Rp 4,928,389,667
2011	Rp 4,435,550,700
2010	Rp 3,991,995,630
2009	Rp 3,592,796,067
2008	Rp 3,233,516,461
2007	Rp 2,910,164,815
2006	Rp 2,619,148,333
2005	Rp 2,357,233,500
2004	Rp 2,121,510,150
2003	Rp 1,909,359,135
2002	Rp 1,718,423,221
2001	Rp 1,546,580,899
2000	Rp 1,391,922,809
1999	Rp 1,252,730,528
1998	Rp 1,127,457,476
1997	Rp 1,014,711,728
1996	Rp 913,240,555
1995	Rp 821,916,500
1994	Rp 739,724,850
1993	Rp 665,752,365
1992	Rp 599,177,128
1991	Rp 539,259,415
1990	Rp 485,333,474
1989	Rp 436,800,126
1988	Rp 393,120,114
1987	Rp 353,808,102
1986	Rp 318,427,292
TOTAL	Rp 85,189,678,010,- (delapan puluh lima milyar seratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu sepuluh rupiah)

Halaman 42 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Sehingga TOTAL KERUGIAN MATERIIL TERGUGAT I
DALAM KONPENSI / PENGGUGAT DALAM
REKONPENSI adalah sebesar :

- Kerugian Harga tanah : Rp.15.701.114.000,-
- Kerugian Usaha : Rp.85.189.678.010,-
- TOTAL : Rp.100.890.803.010,-

(seratus milyar delapan ratus Sembilan puluh juta
delapan ratus tiga ribu sepuluh rupiah).

b. Kerugian Immateriil :

Berupa terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran yang
harus ditanggung oleh Tergugat I dalam
kompensi/Penggugat dalam rekompensi selama tanah a
quo dalam sengketa yaitu jika diperhitungkan sebesar
Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

9. Menghukum Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam
rekompensi membayar uang paksa (dwangsom) yang
besarannya ditetapkan sebesar Rp.21.479.977,- (dua puluh
satu juta empat ratus tujuh puluh Sembilan ribu Sembilan
ratus tujuh puluh tujuh rupiah) untuk tiap hari keterlambatan
karena tidak melaksanakan perintah/Putusan Pengadilan.

10. Menghukum Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam
rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul atas
perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini
mempunyai pendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*)

Jawaban Tergugat II :

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah
gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun perbuatan
melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II.

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Tergugat II yang tidak
berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan
Penggugat kepada Tergugat II menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat II dari perkara *a quo*.

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 hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II menyangkut Pendaftaran Pertama Kali atas tanah obyek sengketa adalah sudah benar, dimana Tergugat II dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada data formal serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatan halaman 5 angka 9, 10, 11, 12 yang mendalilkan Tergugat II telah lalai dan tidak teliti dalam melaksanakan tugasnya, hingga akhirnya terbit SHM 540/Jatingaleh atas nama Tergugat I. penggugat mendalilkan hal tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa dalil tersebut sebenarnya menjelaskan Penggugat menyadari Perbuatan Tergugat II adalah sebagai Instansi Pemerintah yang dalam menerbitkan keputusan berdasarkan aturan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Dengan demikian seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN sebagai bentuk ada atau tidaknya Asas Asas Umum Pemerintahan yang dilanggar dalam prosedur penerbitan SHM No.540/Jatingaleh atas nama Tergugat I.

5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat II, penerbitan Hak Milik No.358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (Penggugat) diterbitkan tanggal 15-7-1986 seluas 3645 m2, GS No.4836/1986 tanggal 14-7-1986, terletak di Jl. Teuku Umar, Desa Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa HM No.358/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara berkas HGB No.48 seb dan HGB No.49 seb/Jatingaleh sebagaimana Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13-2-1982 No.SK.5/HM/DA/82 tentang Pemberian Hak Milik kepada NURSAHIT atas tanah di Jl. Teuku Umar No.18 Semarang.
 - b. Bahwa tanah bekas HGB 48 seb dan HGB No.49 seluas 4700m2 tertulis atas nama DJONO JOHANES SOERODJO dan GOEI THWAN DJIEN

Halaman 44 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

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



menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara sejak 24-9-1980 dan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-11-1980 No.35 beralih kepada NURSAHIT.

- c. Bahwa berdasarkan warkah, Akta Jual Beli No.35 tersebut tidak ada.
- d. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Taksir Usman selaku Kuasa dari Nursahit tanggal 8-9-1986, tidak keberatan terhadap ukuran tanah seluas 4200 yang setelah diukur kembali menjadi 3645 m2.

6. Sedangkan penerbitan Hak Milik No.540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta (Tergugat I) terbit tanggal 12-8-1991 seluas 1.859 m2, GS No.3324/1986 tanggal 29-4-1986 terletak di Jl. Teuku Umar No.20 Semarang.

- a. Bahwa Hak Milik No.540/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas B 28/Jatingaleh sebagaimana SK Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah No.520.3/2939/I/1356/33/91 tanggal 17-1-1991.
- b. Bahwa HGB No.28/Jatingaleh atas nama BNI Unit II berkedudukan di Jakarta diterbitkan tanggal 23-7-1968 berasal dari pemisahan HGB No.21 seb.
- c. Bahwa berdasarkan GS No.3324/1986 batas tanah HM No.540/Jatingaleh adalah :

Sebelah Utara : HGB 49
Sebelah Selatan : HGB 88
Sebelah Timur : Jalan
Sebelah : Jalan

7. Bahwa permasalahan tersebut diketahui setelah Tergugat I mengajukan Permohonan pengukuran ulang atas Hak Milik No.540/Jatingaleh atas nama BANK RAKYAT INDONESIA, berkedudukan di Jakarta atas tanah seluas 1.859 m2, terletak di Jl. Teuku Umar No.20 Semarang, Gambar Situasi No.3324/1986 tanggal 20-4-1986.

8. Bahwa setelah dilakukan pengukuran di lapangan diperoleh data bahwa terhadap tanah HM No.540/Jatingaleh terdapat indikasi tumpang tindih dengan HM No.358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT.

9. Bahwa berdasarkan permasalahan yang muncul tersebut angka 8 diatas, telah dilakukan klarifikasi dan mediasi antara pihak BRI Wilayah Semarang dengan Nur Sahit yaitu :

- a. Tanggal 23-4-2014



Bahwa dalam klarifikasi ini, yang dihadiri oleh Tergugat I dan Penggugat diperoleh informasi antara lain sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat menyampaikan pada tahun 1981 terdapat 2 SHM di Jl. Teuku Umar No.18 yaitu HGB No.48 dan HGB No.49.
 - 2) Bahwa Tergugat I menginginkan kejelasan tanahnya berstatus HM No.540/Jatingaleh.
 - 3) Bahwa kemudian rapat memutuskan Tergugat II akan melakukan penelitian administrasi terhadap dokumen kepemilikan para pihak.
- b. Tanggal 21-7-2014
- 1) Bahwa rapat hanya dihadiri oleh Tergugat I sedangkan Penggugat tidak datang tanpa adanya konfirmasi kepada Tergugat II.
 - 2) Bahwa kemudian kepada pihak yang hadir disampaikan kronologis penerbitan Sertipikat HM No.540/Jatingaleh dengan HM No.358/Jatingaleh berdasarkan pada dokumen yang ada pada Tergugat II tetapi karena Penggugat tidak datang sehingga secara rinci akan dipaparkan dalam rapat selanjutnya.
- c. Tanggal 26-8-2014
- 1) Bahwa dalam gelar mediasi ini dihadiri oleh Tergugat I dan Penggugat dan disampaikan kembali kronologis penerbitan SHM No.540/Jatingaleh dan SHM No.358/Jatingaleh.
 - 2) Bahwa kemudian Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk melepaskan haknya karena tanah HM No.540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia merupakan asset Negara.
 - 3) Bahwa Penggugat keberatan jika harus ikhlas melepaskan tanah HM No.358/Jatingaleh miliknya dan mohon waktu untuk berpikir kembali terhadap permintaan Tergugat I.
 - 4) Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat I sepakat akan melakukan musyawarah secara internal di luar Tergugat II yang berhasilnya akan diberitahukan lebih lanjut kepada Tergugat II.
10. Bahwa berdasarkan surat dari Pemimpin Wilayah BRI Semarang No.B.206-KW.VIII/HKM/LOK09/2019 tanggal 15-9-2014 telah dilakukan rapat di Kanwil BRI Semarang pada tanggal 23-9-2014 yang pelaksanaannya dilakukan pada tanggal 25 September 2014, dimana Tergugat II telah dipanggil dalam rapat dimaksud dan hasilnya antara Tergugat I dan Penggugat tidak tercapai kata sepakat menyelesaikan masalah secara damai dan akan menempuh jalur hukum.



11. Berdasarkan angka 8, 9, dan 10, tersebut diatas, Tergugat II mengirimkan surat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Penggugat tanggal 16-10-2014 Nomor 3870/600-33.74/X/2014 yang inti suratnya antara lain karena tidak tercapai sepakat para pihak untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan (mediasi) dipersilahkan kepada Para Pihak untuk menempuh jalur hukum.
12. Bahwa terhadap permasalahan tersebut juga pernah dilakukan Mediasi oleh Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah antara lain tanggal 2-9-2015 berdasarkan surat Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah tanggal 31-8-2015 Nomor 1422/18-33.600/VII/2015 namun tidak berhasil, sehingga Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah mengirim surat kepada Tergugat I dan tembusannya antara lain ditujukan kepada Tergugat II dan Penggugat tanggal 21 Januari 2016 Nomor 82/18-33.600/I/2016 yang inti suratnya disarankan kepada Tergugat I dan Penggugat untuk menyelesaikan melalui upaya hukum atau melalui jalur pengadilan, dan permasalahan tersebut dinyatakan telah selesai.
13. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya karena “tidak rasional” dimana Tergugat II sebagai Instansi Pemerintah yang menjalankan tugasnya dibidang pertanahan, diharuskan untuk membayar uang ganti rugi sebagaimana petitum Penggugat.
14. Bahwa Tergugat II tidak mengomentari dan menanggapi dalil Penggugat yang selebihnya bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

▶ Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan 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 terhadap gugatan penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Agustus 2018 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat.

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- I. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- II. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
- III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas \pm 3.482 m² (semula \pm 3.645 m²) yang berdiri diatas hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (Penggugat), yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Timur : Tanah B.49
 - Selatan : Tanah B.28
 - Barat : Jalan Teuku Umar
 - Utara : Tanah B.48
- IV. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh terbit tanggal 16 Juli 1986 seluas \pm 3.482 m² (semula \pm 3.645 m² tercatat atas nama NURSAHIT (Penggugat) selaku pemegang haknya, sebagaimana dalam Gambar Situasi No.4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, terletak di Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Teuku Umar No.18 Kota Semarang.
- V. Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah.
- VI. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang ganti rugi pengadaan tanah untuk pemnbangunan proyek Underpass Jatingaleh kepada Penggugat sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.3.036.000,00 (tiga juta tiga puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg Jo No.65/Pdt.U/2018/PN.Smg., tanggal 12 September 2018 yang dibuat oleh R. Joko Purnomo, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg., tanggal 30 Agustus 2018, dan Akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 Oktober 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 5 Desember 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 05 Desember 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg Jo No.65/Pdt.U/2018/PN.Smg., tanggal 13 September 2018 yang dibuat oleh R. Joko Purnomo, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg., tanggal 30 Agustus 2018, dan Akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 Oktober 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 05 Desember 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 05 Desember 2018 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya

Halaman 49 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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

telah mengajukan memori banding bertanggal 7 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 7 Januari 2019, No.63/Pdt.U/2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut serta seksama masing-masing :

- Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Januari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 09 Januari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh pada tanggal 09 Januari 2019 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan perbaikan memori banding bertanggal 7 Februari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Februari 2019, No.63/Pdt.U/2018 dan perbaikan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut serta seksama masing-masing :

- Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Pebruari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 11 Februari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh pada tanggal 11 Pebruari 2019 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding bertanggal 28 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 Januari 2019, No.65/Pdt.U/2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut serta seksama masing-masing :

- Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 31 Januari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Kuasa Hukum Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh pada tanggal 31 Januari 2019 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara Nomor

Halaman 50 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



523/Pdt.G/2017/PN.Smg., sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini, masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 05 Desember 2018, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 05 Desember 2018, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 03 Desember 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 03 Desember 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam permintaan bandingnya, Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 7 Januari 2019 dan memori banding perbaikan tertanggal 7 Pebruari 2019 yang isinya sebagai berikut bahwa: Pembanding I (dahulu Tergugat I) hendak mengajukan Memori Banding sebagai keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 523/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 30 Agustus 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat.

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- I. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- II. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.



III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 3.482 \text{ m}^2$ (semula $\pm 3.645 \text{ m}^2$) yang berdiri di atas hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (Penggugat), yang terletak di Jalan Teuku Umar No.18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Se/atan) Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : Tanah B.49
- Selatan : Tanah B.28
- Barat : Jalan Teuku Umar
- Utara : Tanah B.48

IV Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh terbit tanggal 16 Juli 1986 se/uas $\pm 3.482 \text{ m}^2$ (semula $\pm 3.645 \text{ m}^2$) tercatat atas nama NURSAHIT (Penggugat) selaku pemegang haknya, sebagaimana dalam Gambar Situasi No.4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, terletak di Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Teuku Umar No. 18 Kota Semarang.

V. Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah.

VI. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Underpass Jatingaleh kepada Penggugat sebesar Rp.202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah).

VII. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.3.036.000,00 (tiga juta tiga puiuh enam ribu rupiah).

Berkenaan dengan upaya hukum banding *a quo*, perkenankan Pembanding I (dahulu Tergugat I) menyampaikan beberapa bukti tambahan dan mohon dapat diberitahukan kepada Terbanding (dahulu Penggugat) (*vide* Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura), yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.561/Desa Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta (Bukti Tambahan Pembanding I-1),
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1727/Desa Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta (Bukti Tambahan Pembanding I-2).
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1728/Desa Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta (Bukti Tambahan Pembanding I-3).
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1729/Desa Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta (Bukti Tambahan Pembanding I-4).

Bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa:

1. Pembanding I (dahulu Tergugat I) juga memiliki beberapa bidang tanah di Jalan Teuku Umar yang posisi/letaknya bersebelahan dengan SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (Tergugat I).
2. Bahwa 4 (empat) SHM tersebut di atas asal muasalnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang kepemilikan tanahnya lebih dahulu dari SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat).
3. Hak atas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), posisi/letaknya di utara SHM No.1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang dibatasi dengan pagar tembok.
4. Sesuai data fisik (gambar situasi) Sebagian tanah Terbanding (Penggugat) seluas 1.426 M² yang tercatat dalam SHM No.358/Desa Jatingaleh menerobos tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 540/Desa Jatingaleh (bersesuaian dengan Bukti T.I-15),

Dalam pengajuan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 523/Pdt.G/2017/PN.Smg., tanggal 30 Agustus 2018 tersebut, Pembanding I (Tergugat I) mengajukan Memori Banding sebagai berikut:



A. DALAM PROVISI:

Pembanding I (dahulu Tergugat I) sangat setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara *a quo* yang menyatakan bahwa gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) sudah memasuki materi pokok perkara, maka gugatan provisi yang diajukan oleh Terbanding (dahulu Penggugat) dinyatakan ditolak.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian sudah tepat dan benar, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam provisi yang amarnya menolak tuntutan provisi Terbanding (dahulu Penggugat) demi keadilan patut dipertahankan dan dikuatkan.

B. DALAM KONPENSI:

Pembanding I (dahulu Tergugat I) tidak setuju dan tidak sependapat serta sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam Konpensi sebagaimana amar putusan tersebut di atas, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak mempertimbangkan dan mengabaikan Bukti-bukti Para Pembanding (dahulu Para Tergugat).

1. Sebagaimana disampaikan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada Putusannya, yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah keberatan Terbanding (dahulu Penggugat) atas tindakan Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang menurut Terbanding (dahulu Penggugat) telah mengklaim sebagian tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 358/Desa Jatingaleh dengan gambar Situasi Nomor 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, seluas (semula) $\pm 3.645 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Teuku Umar No. 18, Desa/Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan (sekarang Kecamatan Candisari), Kotamadya Semarang milik Terbanding (dahulu Penggugat), dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) oleh Tergugat II (sekarang Pembanding II), yang menurut Terbanding (dahulu Penggugat) yang telah menerobos atau memotong pagar/tembok yang merupakan pembatas antara tanah Terbanding (dahulu Penggugat) dengan tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I).



2. Dalam pertimbangan hukumnya pada pokok perkara halaman 76 pada Putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat bahwa:

"Berdasarkan fakta hukum tersebut telah dapat dibuktikan bahwa sejak tanggal 16-7-1986 NURSAHIT (Penggugat *in casu*) adalah orang yang berhak atas tanah Hak Milik No. 358 dan bangunan yang ada di atasnya, di Kelurahan Jatingaleh Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, terletak di Jalan Teuku Umar No. 18 Semarang, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 4836/1986, luas \pm 3.645 m² (lebih kurang tiga ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi)".

Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian nyata-nyata keliru dan tidak benar, karena hanya mendasarkan pada bukti-bukti yang sampaikan Terbanding (dahulu Penggugat) saja, yaitu Bukti P-41, P-42, P-43, P-I, P-6, P-7, dan P-8, TANPA mempertimbangkan dan BAHKAN telah mengabaikan bukti-bukti Para Pemanding (dahulu Para Tergugat) serta fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan.

3. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang semata-mata juga hanya membandingkan tanggal, bulan, dan tahun penerbitan SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanggal, bulan, dan tahun penerbitan SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), sebagai dasar untuk menyatakan bahwa Penggugat (sekarang Terbanding) adalah orang yang berhak atas tanah dengan SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh dalam perkara *a quo*, tanpa mempertimbangkan dan meneliti lebih mendalam riwayat tanah dan riwayat perolehan/kepemilikan hak atas tanah SHM No 540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) maupun riwayat tanah dan riwayat perolehan/kepemilikan hak atas SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), sesuai bukti-bukti dari Para Pemanding (dahulu Para Tergugat).

Memang apabila hanya membandingkan tanggal, bulan, dan tahun penerbitannya, SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) yang terbit tanggal 16 Juli 1986, lebih dahulu terbit dari pada SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding (dahulu Tergugat I), yang baru terbit tanggal 12 Agustus 1991, tetapi kedua SHM tersebut tidak terbit secara tiba-tiba dan bukan pendaftaran tanah untuk



pertama kali sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena masing-masing SHM tersebut juga memiliki riwayat tanah dan riwayat kepemilikan.

Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang juga mencermati dan melihat lebih dalam serta mempertimbangkan bukti-bukti tertulis Para Pembanding (dahulu Para Tergugat) dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sehingga mengetahui bahwa berdasarkan riwayat tanah dan riwayat perolehan/kepemilikan hak atas tanah dari awal sampai dengan terbitnya SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) maupun SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa secara *de jure* maupun *de facto*, Pembanding I (dahulu Tergugat I) telah memiliki hak atas tanah yang sekarang tercatat sebagai SHM No. 540/Desa Jatingaleh lebih dahulu daripada kepemilikan tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh oleh Terbanding (dahulu Penggugat), dan mengetahui bahwa justru penerbitan SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) telah mengandung cacat hukum administrasi.

4. Sesuai Bukti T.I-8 (bersesuaian dengan Bukti T.II-2), Bukti T.II-11, Bukti T.II-12, Bukti T.II-13 sd Bukti T.II-21, terbukti dan tidak dapat terbantahkan bahwa dari riwayat tanah dan riwayat perolehan/kepemilikan tanah menunjukkan bahwa Pembanding I (dahulu Tergugat I) lebih dahulu memiliki hak atas tanah dengan bukti kepemilikan sekarang berupa SHM No.540/Desa Jatingaleh daripada kepemilikan hak atas tanah oleh Terbanding (dahulu Penggugat) dengan bukti kepemilikan sekarang SHM No.358/Desa Jatingaleh.
5. Berdasarkan Bukti T.I-1 sd Bukti T.I-8, T.II-12 dan T.II-20, T.II-21 serta fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, dapat dibuktikan dan tidak dapat disangkal lagi bahwa hak atas tanah yang sekarang tercatat dalam SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), sudah dimiliki oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) sejak tahun 1966 dengan bukti kepemilikan pada waktu itu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.28/Desa Jatingaleh dan tercatat atas nama BRI Unit II (sekarang menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk./Pembanding I/dahulu Tergugat I).
Hak atas tanah dengan bukti kepemilikan SHGB No.28/Desa Jatingaleh tersebut dimiliki dan diperoleh Pembanding I (dahulu Tergugat I)



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprapto, Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, antara Tuan Goei Swan Yoe (selaku Penjual) dengan Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang pada waktu itu masih bernama Bank Negara Unit II (Sebelumnya bernama Bank Koperasi, Tani, Dan Nelayan).

Pada waktu Akta Jual Beli tersebut dibuat, bukti kepemilikan tanahnya masih berupa Sertipikat induk yaitu SHGB No. 21/Desa Jatingaleh, yang kemudian dipecah menjadi 3 (tiga) HGB yaitu:

1. HGB No. 27/Jatingaleh tanggal 23-7-1968, Luas 6.530 M² GS No. 636/1968 atas nama BNI Unit II berkedudukan di Jakarta (sekarang Pembanding I/dahulu Tergugat I).
2. HGB No. 28/Jatingaleh tanggal 23-7-1968, Luas 1.859 M² GS No. 687/1968 atas nama BNI Unit II berkedudukan di Jakarta (sekarang Pembanding).
3. HGB No. 29/Jatingaleh tanggal 23-7-1968, Luas 5.360 M² GS No. 937/1968 atas nama Arief Ramali dan Aloysius Pandu Ramali.

Sesuai data fisik yang terdapat pada SHM No.1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), letak/posisi tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh berada di sebelah utara Tanah SHM No.1727/Desa Jatingaleh dan dipisahkan pembatas berupa pagar tembok. Selanjutnya berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No SK.520.3/2939/1/1356/33/91 tanggal 17-1-1991, pada tanggal 12-8-1991 diterbitkanlah SHM Nomor 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), yang terletak di Jalan Teuku Umar No.20 Semarang, Gambar situasi tanggal 29-4-1986 No. 3324/1986, Luas ± 1.859 M² (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), dengan ASAL PERSIL pemberian hak atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No.28/Desa Jatingaleh atas nama BRI Unit II (Pembanding waktu itu).

Hal tersebut telah secara tegas disebutkan dalam Bukti T.II-12 pada bagian "MEMUTUSKAN" yang isinya adalah:

MEMUTUSKAN:

"PERTAMA: Mempersilahkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang untuk menghapus dari daftar Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 28/Ds. Jatingaleh seluas 1.859 M² atas nama Bank Negara Indonesia Unit II, yang terletak di Kel. Jatingaleh, Kec. Semarang



Selatan, Kotamadya DATI II Semarang, kemudian mencatat tanahnya sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara".

"**KEDUA:** Memberikan Hak Milik kepada BANK RAKYAT INDONESIA pemohon tersebut di atas, atas sebidang tanah seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi) lebih lanjut diuraikan dalam gambar situasi tanggal 29-4-1986 No.3324/1986 terletak di Jalan Teuku Umar 20, Kelaurahan Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Dati II Semarang, Propinsi Jawa Tengah, tanah mana akan dipergunakan untuk Rumah Dinas dengan syarat-syarat tersebut di bawah ini:".

6. Sedangkan sesuai riwayat tanah dan riwayat perolehan/kepemilikannya, tanah dengan bukti kepemilikan sekarang SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh, baru dimiliki Terbanding (dahulu Penggugat) pada tahun 1980, atas dasar Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 35 dan Akta Perjanjian Nomor 36 tanggal 22 Nopember 1980 yang dibuat oleh atau dihadapan Kahirman Gondowiryo, Notaris di Semarang.

SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) tersebut asal muasalnya adalah SHGB No. 48 yang dimiliki oleh nama Djono Johannes dan SHGB No. 49 atas nama Goei Thwan Djien sampai dengan ada jual beli dengan Terbanding (dahulu Penggugat) pada tanggal 22 Nopember 1980 tersebut di atas.

Apabila dilihat dan diteliti secara cermat Bukti T.I-15 berupa surat Pembanding II (dahulu Tergugat II) Nomor: 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014, terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa ternyata di dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 358/Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis, sehingga mengandung kesalahan yang bersifat cacat hukum administrasi.

Di dalam suratnya tersebut di atas Pembanding II (dahulu Tergugat II) secara tegas dan jelas menyatakan bahwa:

"Sesuai hasil pemeriksaan ditemukan data-data yang dipergunakan dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 358/Jatingaleh an. Nursahit Luas.3.645 M² (yang dibatalkan luasnya 1.426 M²) Sertifikat Hak Miiik No. 1478/Jatingaleh an Tukirah Warso Dihomo Luas 224 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Jatingaleh an Busrin luas 209 M², terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis".



Luas tanah ketiga SHM yang akan dibatalkan oleh Pembanding II (dahulu Tergugat II) tersebut, apabila dijumlahkan luasnya + 1.859 M² yaitu sama dengan luas tanah SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yaitu ± 1.859 M².

Atas dasar Bukti T.I-15 tersebut di atas, terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa sebagian tanah Terbanding seluas 1.426 M² yang tercatat dalam SHM No.358/Desa Jatingaleh justru yang telah menerobos tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 540/Desa Jatingaleh.

Kekeliruan dalam penerbitan SHM No.358/Desa Jatingaleh yang berakibat mengandung cacat yuridis/cacat hukum administrasi seperti tersebut diatas semakin nyata apabila Gambar Situasi SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding, SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) disandingkan.

Sesuai Gambar Situasi pada Bukti T.II-1, T.II-2 (bersesuaian dengan Bukti T.I-8), T.II-11, Bukti T.II-12, dan Gambar Situasi pada SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), posisi/letak tanah SHM No. 540/Desa Jatingaleh asal persil B.28 atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) berada diantara SHM No. 1727/Desa Jatingaleh asal persil B.88 atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan SHM No.358/Desa Jatingaleh asal persil B.28 Seb dan B.49 Seb atas nama Terbanding (dahulu Penggugat).

Tanah SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) berada di selatan tanah SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), sedangkan tanah SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) berada di sebelah utara tanah SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I).

Dari gambar situasi tersebut nampak jelas bahwa terdapat kekeliruan dalam pembuatari gambar situasi tanah SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), sehingga menerobos tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), sebagaimana dinyatakan Pembanding II (dahulu Tergugat II) dalam Bukti T.I-15.

Berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum tersebut terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa:



1. Pembanding I (dahulu Tergugat I) adalah pihak yang berhak atas tanah dengan bukti kepemilikan sekarang adalah SHM No. 540/Desa Jatingaleh yang asal muasalnya adalah HGB No.28/Desa Jatingaleh atas nama BNI Unit II (sekarang Pembanding I).
2. Hak atas tanah dengan bukti kepemilikan sekarang SHM No. 540/Desa Jatingaleh dalam perkara *aquo* menjadi milik sah Pembanding I sejak tanggal 16 Nopember 1966 atas dasar Akta Jual Beli Nomor 50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang, LEBIH DAHULU daripada kepemilikan hak atas tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh yang baru dimiliki Terbanding (dahulu Penggugat) sejak tanggal 22 Nopember 1980 atas dasar Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 35 dan Akta Perjanjian Nomor 36.
3. Akta Jual Beli No 35 tanggal 22-11-1980 yang menjadi dasar perolehan HGB No. 48 Seb dan HGB No. 49 Seb sebagai asal muasal SHM No. 358/Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), berdasarkan warkah, akta jual beli itu tidak ada.
4. Penerbitan SHM No. 358/Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) mengandung cacat yuridis/cacat hukum administrasi karena sebagian luas tanahnya yaitu seluas 1.426 M² telah menerobos tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 540/Desa Jatingaleh yang luasnya + 1.859 M²

Atas dasar hal tersebut maka pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang serta amar Putusannya angka III dan angka IV yang pada intinya menyatakan Penggugat (sekarang Terbanding) adalah pemilik sah SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh dan menyatakan sah dan berkekuatan hukum SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Nursahit (dahulu Penggugat/sekarang Terbanding) jelas mengandung kekeliruan yang fatal sehingga patut dibatalkan.

7. Dalam pertimbangan hukumnya pada pokok perkara halaman 78 Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah berpendapat dan mengambil kesimpulan yang keliru sebagai berikut:
"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atas tanah dengan SHM No. 358/Desa Jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan (sekarang Candisari), Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Terletak di Jalan Teuku Umar No. 18 Semarang, Gambar Situasi Nomor 4836/1986, Luas + 3645 M (lebih kurang tiga ribu enam ratus empat



puluh lima meter persegi) dan bangunan yang ada di atasnya, dengan batas-batas:

Sebelah Timur : Tanah B. 49 Sebagian

Sebelah Selatan : Tanah B 28

Sebelah barat : Jalan Teuku Umar

Sebelah Utara : Tanah B 48.

Dengan demikian petitum Penggugat sebagaimana pada angka IV dan angka V dikabulkan".

8. Pendapat dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian nyata-nyata telah keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan, karena hanya mendasarkan pada kesaksian dari saksi-saksi Terbanding (dahulu Penggugat) yaitu Slamet Suparno dan Suwarto, TANPA mempertimbangkan BAHKAN telah mengabaikan bukti-bukti Para Pembanding (dahulu Para Tergugat) serta fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan berlangsung.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sama sekali tidak melakukan penilaian secara cermat dan teliti terhadap bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding (dahulu Para Tergugat) khususnya yang memuat data-data fisik yang maupun data-data yuridis yang ada pada pada SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) maupun pada SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) serta-fakta-fakta hukum yang ditemukan pada saat Pemeriksaan Setempat/Pengukuran Ulang.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya lagi-lagi hanya mendasarkan pada kesaksian Para Saksi Terbanding (dahulu Penggugat) yang hanya sekedar menerangkan keberadaan kawat berduri atau pagar tembok pembatas pada objek sengketa, yang mana hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menentukan hak kepemilikan atas suatu bidang tanah oleh seseorang. Apalagi saksi-saksi tersebut sama sekali tidak memberikan kesaksian yang menyinggung dasar kepemilikan serta riwayat kepemilikan hak atas tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No.540/Desa Jatingaleh maupun hak atas tanah Terbanding (dahulu Penggugat) SHM No. 358/Desa Jatingaleh.

Sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

9. Apabila dilihat secara cermat dan teliti data-data fisik berupa Gambar Situasi pada SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang juga dijelaskan oleh Para Pembanding (dahulu Para Tergugat) pada saat Pemeriksaan Setempat/Pengukuran Ulang, letak/posisi tanah SHM 540/Desa Jatingaleh asal persil B.28 atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) tersebut berada di sebelah utara bidang tanah asal persil B.88 dan di sebelah selatan bidang tanah asal persil B.48 dan B.49 Seb.

Sebagaimana riwayat tanah yang telah Pembanding I (dahulu Tergugat I) uraikan di atas, bidang tanah B.88 tersebut sekarang menjadi SHM No.1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), dulunya adalah SHGB No.27/Desa Jatingaleh dan merupakan pecahan dari HGB No.21/Desa Jatingaleh, yang juga merupakan asal muasal SHM No. 540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I). Sedangkan bidang tanah B.48 dan B.49 Seb, sekarang menjadi SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat).

Adapun sebelah barat dari tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) berbatasan dengan Jalan Teuku Umar sedangkan sebeiiah timur berbatasan dengan jalan kampung (dapat dilihat pada Gambar Situasi ada pada SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat)).

Bahwa kesaksian saksi-saksi Terbanding (dahulu Penggugat) dan penilaian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang bahwa kawat berduri atau sekarang pagar tembok yang diketahui pada saat Pemeriksaan Setempat/Pengukuran Ulang merupakan pembatas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) nyata-nyata keliru dan salah kaprah.

Perlu Pembanding I (dahulu Tergugat I) sampaikan bahwa Pembanding I (dahulu Tergugat I) memiliki 5 (lima) bidang tanah di Jalan Teuku Umar yang letaknya berdampingan satu sama lain yang sudah dirubah bukti kepemilikannya dari SHGB menjadi SHM, masing-masing yaitu:



- a. SHM Nomor 561/Desa Jatingaleh tercatat atas nama BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 24 Semarang, asal persil Bekas SHGB No.27.
- b. SHM Nomor 1729/Desa Jatingaleh tercatat atas nama BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang, asal persil Bekas SHGB No. 89.
- c. SHM Nomor 1728/Desa Jatingaleh tercatat atas nama BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang, asal persil Bekas SHGB No.97.
- d. SHM Nomor 1727/Desa Jatingaleh tercatat atas nama BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang, asal persil Bekas SHGB No. 88.
- e. SHM Nomor 540/Desa Jatingaleh tercatat atas nama BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang, asal persil Bekas SHGB No. 28.

Sesuai data fisik yang ada pada masing-masing Sertipikat, letak tanah tersebut secara berurutan dari paling selatan ke utara adalah SHM Nomor 561/Desa Jatingaleh, SHM Nomor 1729/Desa Jatingaleh, SHM Nomor 1728/Desa Jatingaleh, SHM Nomor 1727/Desa Jatingaleh dan SHM Nomor 540/Desa Jatingaleh.

Bahwa pagar tembok sebagaimana disebutkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya, berdasarkan pemeriksaan di lapangan dan gambar situasi pada SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) adalah pembatas antara tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 1727/Desa Jatingaleh dengan tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM 540/Desa Jatingaleh, BUKAN pembatas antara tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM 540/Desa Jatingaleh dengan tanah Terbanding (dahulu Penggugat) SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh.

Sesuai data fisik tanda batas dan Gambar Situasi yang ada pada SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) (Bukti Tambahan Pemanding 1-2), pagar berduri atau yang sekarang menjadi pagar tembok tersebut BUKAN pembatas antara tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) TETAPI merupakan pembatas antara tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I)



dengan tanah SHM No.1727/Desa Jatingaleh milik Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang berada di sebelah selatan tanah SHM No. 540/Desa Jatingaleh.

Tidak ada sebagian tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang menerobos tembok karena luas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) sebesar $\pm 1.859 \text{ M}^2$ (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi) seluruhnya berada di utara pagar tembok. Antara tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah SHM No. 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) yang berada di sebelah utaranya tidak terdapat kawat berduri atau pagar tembok sebagai pembatasnya seperti yang disampaikan para saksi maupun pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya.

- 10 Selanjutnya apabila dilihat riwayat tanahnya dan sesuai Buku Tanah maupun warkah yang ada pada Pembanding II (dahulu Tergugat II), hak atas tanah yang sekarang tercatat sebagai SHM No.540/Desa Jatingaleh asal persil B.28, LEBIH DAHULU dimiliki oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) walaupun SHM-nya terbit setelah SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat).

Adapun riwayat tanah dan riwayat kepemilikan tanah yang menunjukkan bahwa Pembanding I (dahulu Tergugat I) **LEBIH DAHULU** memiliki hak atas SHM No.540/Desa Jatingaleh daripada kepemilikan tanah SHM No. 358/Desa Jatingaleh oleh Terbanding (dahulu Penggugat) adalah sebagaimana telah Pembanding I (dahulu Tergugat I) uraikan di atas.

Berdasarkan riwayat tanah dan bukti-bukti serta fakta-fakta hukum yang ada (data-data fisik berupa gambar situasi), nyata-nyata tanah dengan bukti kepemilikan SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) yang sebelumnya adalah SHGB No. 28/Jatingaleh atas nama BNI Unit II, sudah menjadi milik Pembanding sejak tanggal 16 Nopember 1966 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang.

Sedangkan riwayat tanah dan riwayat kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan sekarang SHM Nomor 358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), diperoleh Terbanding (dahulu Penggugat) baru pada tahun 1980 yaitu atas dasar Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 35 dan Akta Perjanjian Nomor 36 tanggal 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 1980 yang dibuat oleh atau dihadapan Kahirman Gondowiryo, Notaris di Semarang, yang asal muasalnya dari SHGB No. 48 atas nama Djono Johannes dan SHGB No. 49 atas nama Goei Thwan Djien.

Berdasarkan data-data fisik berupa gambar situasi pada SHM No. 1727/Desa Jatingaleh maupun SHM No.540/Desa Jatingaleh, nyata-nyata pagar tembok sebagaimana disampaikan oleh saksi-saksi Terbanding (dahulu Penggugat) BUKAN pembatas antara tanah Pemanding I (dahulu Tergugat D SHM No.540/Desa Jatingaleh dengan tanah Terbanding dahulu Penggugat) SHM No.358/Desa Jatingaleh. tetapi pembatas antara tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM No.540/Desa Jatingaleh dengan tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 1727/Desa Jatingaleh yang ada di sebelah selatan SHM No.540/Desa Jatingaleh.

Sesuai Bukti T.I-15 yaitu berupa surat Pemanding II (dahulu Tergugat II) Nomor: 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014, terbukti dari hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Pemanding II (dahulu Tergugat II), ditemukan data-data yang dipergunakan dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit Luas.3.645 M² (yang dibatalkan luasnya 1.426 M²) Sertipikat Hak Milik No.1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo Luas 224 M² dan Sertipikat Hak Milik No.1425/Jatingaleh an. Busrin luas 209 M², terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis".

Apabila luas tanah dari ketiga SHM yang akan dibatalkan oleh Pemanding II (dahulu Tergugat II) dijumlahkan, maka keseluruhannya adaiah seluas ± 1.859 M² yaitu sama dengan luas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) yaitu + 1.859 M², sehingga tidak dapat disangkal lagi bahwa justru penerbitan SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) yang telah mengadung cacat hukum administrasi/cacat yuridis, karena sebagian tanah Terbanding (dahulu Penggugat) seluas 1.426 M² yang tercatat dalam SHM No.358/Desa Jatingaleh telah menerobos tanah Pemanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 540/Desa Jatingaleh.

Atas dasar hal tersebut maka pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat (sekarang Terbanding) adalah orang yang berhak atas tanah dengan SHM No.358/Desa Jatingaleh dan SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I

Halaman 65 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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)



(dahulu Tergugat I) mengandung cacat formal karena tidak sesuai data yuridis yaitu dalam jual beli berupa tanah kosong tetapi saat pengukuran ulang menerobos tanah dan bangunan Terbanding (dahulu Penggugat), nyata-nyata telah keliru, sehingga amar putusan Majelis Hakim angka III, angka IV, dan angka V juga mengandung kekeliruan yang fatal dan **patut dibatalkan.**

Apalagi TIDAK ADA satupun bukti yang menunjukkan bahwa penerbitan SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) oleh Pemanding II (dahulu Tergugat II) mengandung cacat yuridis. Justru sebaliknya Bukti T.II-15 secara tegas menyebutkan bahwa penerbitan SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) yang telah mengandung cacat yuridis.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah keliru menilai alat bukti dan keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya.

11. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 80 menyatakan bahwa petitum angka III pada gugatan Penggugat dikabulkan. Isi petitum yang dikabulkan tersebut adalah:

"Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas \pm 3.482 M² (semula \pm 2.645 M²) yang berdiri di atas hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat hak Milik (SHM) No.358/Jatingaleh atas nama Nursahit (Penggugat), yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : Tanah B. 49 Sebagian
Sebelah Selatan : Tanah B 28
Sebelah barat : Jalan Teuku Umar
Sebelah Utara : Tanah B 48".

Pendapat dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang mengabulkan petitum Terbanding (dahulu Penggugat) yang demikian didasarkan pada pertimbangan hukumnya pada halaman 79-90 yaitu:

"Menimbang bahwa sebagaimana Bukti T.II-20 dan Bukti T.II-21 dasar pembenan dan terbitnya SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I adalah Akta Juai Beli Nomor 50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, yaitu jual beli Hak Guna Bangunan No. 21 (dua puluh satu) dengan rupa tanah kosong belaka, terletak di Desa Jatingaleh Kecamatan Semarang



Selatan, Kotapradja Semarang, Luas tanah : ± 5.530 M² dan ± 1859 M² dengan diukur ulang oleh Tergugat II tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I menerobos pagar tembok dan sebagian bangunan di atas tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh milik Penggugat yakni seluas 1.426 M² Tergugat I (sebagaimana bukti T.I-15), maka penerbitan SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I tidak sesuai data yuridis".

"Menimbang bahwa oleh karena SHM No.540/Desa Jatingaleh milik Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 1991 atas permohonan Tergugat I tidak sesuai dengan data yuridis, dan pada saat dilakukan pengukuran di lapangan luasnya menerobos tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh milik Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1986, maka penerbitan SHM No.540/Desa Jatingaleh milik Tergugat I oleh Tergugat II melanggar hak subyektif Penggugat".

12. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian jelas telah keliru dan tidak benar, sehingga pendapat dan putusannya yang diambil juga menjadi salah dan keliru.

Kesimpulan dan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, yaitu jual beli tanah Hak Guna Bangunan No.21 (dua puluh satu) tidak sesuai "data yuridis" karena jual beli tersebut "berupa tanah kosong belaka", sedangkan pada saat dilakukan pengukuran ulang tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I menerobos pagar tembok dan sebagian bangunan diatas tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh milik Penggugat (sekarang Terbanding), jelas mengandung kekeliruan yang sangat fatal sehingga **patut dibatalkan**, sebagai berikut:

Kesalahan fatal yang pertama.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah keliru memaknai pengertian hukum "DATA YURIDIS" dalam menilai Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, sehingga menilai bahwa pagar tembok dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukumnya diatas merupakan DATA YURIDIS.

Definisi atau pengertian hukum "Data Yuridis" terkait bidang pertanahan khususnya perkara *a quo* secara tegas sudah tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat dua istilah yaitu "Data Fisik" dan "Data Yuridis".

Sesuai Pasal 1 butir 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, yang dimaksud dengan "Data Fisik" adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan menurut Pasal 1 butir 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, yang dimaksud dengan "Data Yuridis" adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.

Berdasarkan definisi dan pengertian hukum dari "Data Yuridis" yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, jelas pagar tembok atau bangunan BUKAN merupakan Data Yuridis, sehingga Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, yang didalamnya menyebut "berupa tanah kosong beaiaka" **tidak dapat dikatakan cacat yuridis/tidak sesuai data yuridis**, sekalipun pada saat dilakukan jual beli atau saat dilakukan Pemeriksaan Setempat/Pengukuran Ulang diketahui berdiri bangunan pagar tembok diatas objek jual beli.

Kesalahan fatal kedua.

Bahwa sebagaimana telah Pembanding I (dahulu Tergugat I) sampaikan diatas, tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan bukti kepemilikan SHM No.540/Desa Jatingaleh sama sekali tidak menerobos pagar tembok siapapun, karena sesuai "DATA FISIK" berupa Gambar Situasi yang terdapat pada SHM No.540/Desa Jatingaleh maupun fakta di lapangan, posisi/letak tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh dengan luas + 1859 M². secara keseluruhan berada **disebelah utara pagar tembok** yang merupakan pembatas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 1727/Desa Jatingaleh yang berada di sebelah selatan pagar tembok, sehingga jelas SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) sama sekali tidak menerobos pagar tembok.



Justru tanah sebagian tanah yang tercatat dalam SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat) yang telah menerobos tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) SHM No. 540/Desa Jatingaleh.

Hal tersebut secara tegas dan jelas tertera didalam Bukti T.I-15 berupa surat Pembanding II (dahulu Tergugat II) Nomor: 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 yang menyatakan:

1. Sesuai hasil pemeriksaan ditemukan data-data yang dipergunakan dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit Luas.3.645 M² (**yang dibatalkan luasnya 1.426 M²**), Sertipikat Hak Milik No.I478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo Luas 224 M² dan Sertipikat Hak Milik No.I425/Jatingaleh an. Busrin luas 209 M², terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis.
2. Berdasarkan UU Nomor 1 tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka kami (Pembanding II *in casu*) akan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit Luas 3.645 M² (yang dibatalkan luasnya 1.426 M²), Sertipikat Hak Milik No.I478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo Luas 224 M² dan Sertipikat Hak Milik No.I425/Jatingaleh an. Busrin luas 209 M² kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah karena Data Yuridis atau Data Fisik tidak benar dan terdapat kesalahan yang bersifat cacat hukum administrasi.

Apabila sebagian tanah seluas 1.426 M² dalam SHM No.358/Jatingaleh an. Terbanding (dahulu Penggugat), serta tanah-tanah seluas 224 M² dan 209 M² dalam SHM No.I478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo dan SHM No.I425/Jatingaleh an. Busrin yang akan dibatalkan Pembanding II (dahulu Tergugat II) karena penerbitan SHM-nya mengandung cacat hukum administrasi tersebut dijumlahkan, maka luasnya sama dengan luas tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) dalam SHM No.540/Desa Jatingaleh, yaitu seluas + 1.859 M²

Atas dasar hal tersebut jelas, bahwa SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Penggugat/Terbanding-lah yang telah menerobos tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I).



13. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang juga telah keliru dalam memaknai frasa "dengan rupa tanah kosong belaka" dalam Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprapto Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966 sebagai dasar untuk menyatakan akta jual beli tersebut seolah-olah tidak sesuai dengan "Data Yuridis" yang juga telah dimaknai secara keliru oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana Pembanding I (dahulu Tergugat I) uraikan di atas.

Bahwa frasa "dengan rupa tanah kosong belaka" yang terdapat dalam akta jual beli tersebut mengandung makna bahwa dalam jual beli tersebut Pembanding I (dahulu Tergugat I) "hanya membeli tanah kosong saja" tidak termasuk dengan bangunan yang ada di atasnya.

Dasar pertimbangan Pembanding I (dahulu Tergugat I) hanya membeli tanahnya saja dan tidak berikutan dengan bangunan yang ada di atasnya, sangat disadari betul oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) karena bangunan keseluruhan luas bangunan yang ada justru berdiri diluar tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I), sedangkan yang berdiri diatas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) hanya sebagian kecil yang apabila ikut dibeli oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I), tidak dapat dimanfaatkan sama sekali oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) sebagai sarana dan prasarana penunjang kegiatan Pembanding I (dahulu Tergugat I), bahkan justru harus dibongkar. Bahwa tidak ikut dibelinya sebagian kecil bangunan di atas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta jual beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprapto Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966, juga sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut dalam hukum pertanahan di Indonesia.

Di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) secara tegas dinyatakan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat.

Hukum pertanahan di Indonesia yang didasarkan pada hukum adat menganut asas pemisahan horisontal, yang menekankan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, oleh karena itu hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Oleh karena itu perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Asas pemisahan horisontal tersebut secara implisit terkandung dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:



"Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa"

Selain telah diamanatkan dalam UUPA, penegasan tentang berlakunya asas pemisahan horisontal tersebut juga dapat dilihat pada Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang menyatakan bahwa: "Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain".

Adanya asas pemisahan horisontal tersebut semakin menegaskan bahwa frasa "dengan rupa tanah kosong belaka" yang terdapat dalam akta jual beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966 mengandung makna bahwa yang dibeli Pemanding I (dahulu Tergugat I) dari pemilik hak atas tanah sebelumnya dalam akta jual beli tersebut adalah hanya tanahnya saja dan tidak termasuk sebagian kecil bangunan yang ada.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, jelas, bahwa Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966 yaitu jual beli tanah Hak Guna Bangunan No 21 sama sekali tidak mengandung cacat yuridis dan tidak dapat dikatakan tidak sesuai data yuridis, oleh karenanya Pemanding I (dahulu Tergugat I) sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251k/Sip/1958. tanggal 26 Desember 1958 harus dilindungi hukum.

Kesalahan fatal ketiga.

Tanpa didasari bukti-bukti yang cukup, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya telah berpendapat bahwa SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) cacat formal karena tidak sesuai dengan data yuridis, tetapi Bukti T.I-15 berupa fotocopy sesuai asli Surat Pemanding II (dahulu Tergugat II) No.4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pembatalan sebagian Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No.1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No.1425/Jatingaleh an. Busrin, yang nyata-nyata merupakan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan yang membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh milik Terbanding (dahulu Penggugat) yang mengandung cacat hukum



administratif karena terdapat data yuridis dan data fisik yang tidak benar justru tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan.

Di dalam Bukti T.I-15, Pembanding II (dahulu Tergugat II) tegas-tegas menyampaikan bahwa:

1. Sesuai hasil pemeriksaan ditemukan data-data yang dipergunakan dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit Luas 3.645 M² (yang dibatalkan luasnya 1.426 M²), Sertipikat Hak Milik No.I478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo Luas 224 M² dan Sertipikat Hak Milik No.I425/Jatingaleh an. Busrin Luas 209 M², terdapat dokumen-dokumen yang tidak sesuai antara Data Fisik dan Data Yuridis.
2. Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka kami (Pembanding II *in casu*) akan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit Luas 3.645 M² (yang dibatalkan luasnya 1.426 M²), Sertipikat Hak Milik No.I478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo Luas 224 M² dan Sertipikat Hak Milik No.I425/Jatingaleh an. Busrin Luas 209 M² kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah karena Data Yuridis atau Data Fisik tidak benar **dan** terdapat kesalahan yang bersifat **cacat hukum administrasi**.

Apabila luas tanah dari ketiga SHM tersebut diatas yang akan dibatalkan karena penerbitan Sertipikatnya cacat yuridis tersebut dijumlahkan, maka luasnya sama dengan luas tanah Pembanding I (dahulu Tergugat I) dalam SHM No.540/Desa Jatingaleh, yaitu **± 1.859 M²**.

Kehendak Pembanding II (dahulu Tergugat II) untuk melakukan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Terbanding (dahulu Penggugat) tersebut juga dikuatkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor: 4629/26.1.800/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016 perihal Permohonan Pembatalan SHM (Bukti T.I-16).

Sebagaimana didalilkan oleh Pembanding II (dahulu Tergugat II) dalam Jawabannya terdahulu dan Bukti T.I-13, cacat hukum administratif yang terkandung dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh milik Terbanding (dahulu Penggugat) dan 2 SHM lainnya tersebut selain karena Akta Jual Beli No.35 tanggal 22-11-1980 yang mejadi dasar perolehan HGB



No.48 Seb dan HGB No.49 Seb sebagai cikal bakal SHM No.358/Jatingalehan. Terbanding (dahulu Penggugat) berdasarkan warkah akta jual beli itu tidak ada, pembuatan gambar situasi tanah SHM No.358/Jatingaleh milik Terbanding (dahulu Penggugat) telah menerobos tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) seluas 1.426 M². Sesuai Bukti T.II-20 dan T.II-21 Pemanding I (dahulu Tergugat I), nyata-nyata lebih dahulu memiliki tanah SHGB No.28/Desa Jatingaleh yang merupakan asal muasal SHM No.540/Desa Jatingaleh daripada kepemilikan SHM No.358/Desa Jatingaleh oleh Terbanding (dahulu Penggugat), karena SHGB No.28/Desa Jatingaleh sudah dimiliki Pemanding I (dahulu Tergugat I) sejak tahun 1966 atas dasar Akta Jual Beli No.50/1966 yang dibuat oleh Raden Mas Soeprpto, Notaris di Semarang pada tanggal 16 Nopember 1966.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Telah Melebihi Kewenangan Dan Mengandung Kontradiksi (Saling Bertentangan) Antara Pertimbangan Hukum Dengan Amar Putusan.

14. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 80 kontradiktif (saling bertentangan) dengan amar putusan Majelis Hakim pada pokok perkara dalam Kompensi angka IV, sehingga berakibat Putusannya menjadi kabur dan tidak jelas serta membingungkan. Dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 80, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat adalah merupakan hasil Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan tidak sah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara".

Tetapi amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam Kompensi angka menyatakan: ,

" Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh terbit tanggal 16 Juli 1986 seluas ± 3.482 m² (semula ± 3.645 m² tercatat atas nama Nursahit (Penggugat) selaku pemegang haknya, sebagaimana dalam gambar situasi No.4836/1986 tanggal 14 Juli 1986 terletak di Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Teuku Umar No. 18 Kota Semarang"



Antara pertimbangan hukum dengan amar putusan yang demikian nyata-nyata kontradiktif (saling bertentangan) satu sama lain, karena di satu sisi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan "tidak berwenang menyatakan tidak sah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I)" karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi di sisi lain Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang justru telah mengambil keputusan "Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat)", yang sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim sendiri, hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Di samping itu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam amar putusannya pada angka IV dalam Pokok Perkara diatas nyata-nyata telah melampaui kewenangan, karena sebagaimana pertimbangan hukumnya sendiri Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa yang berwenang menyatakan sah tidaknya suatu Sertipikat tanah yang merupakan hasil Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara BUKAN Pengadilan Negeri.

15. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam amar putusannya pada butir V dalam Pokok Perkara menyatakan:

Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian mengandung kekeliruan yang fatal, karena di dalam perkara *a quo* tidak ada amar putusan yang menyatakan bahwa SHM No.540/Desa Jatingaleh cacat yuridis dalam penerbitannya, tetapi tiba-tiba Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya pada butir telah menghukum Pemanding II (dahulu Tergugat II) untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Pemanding I (dahulu Tergugat I) selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian mencerminkan asas ketidakadilan dalam bermasyarakat dan bernegara.

Sebagaimana telah terungkap dalam Persidangan pada tingkat pertama, sengketa tumpang tindih obyek sengketa tidak hanya terjadi antara Terbanding (dahulu Penggugat) dengan Pemanding I (dahulu Tergugat I)



saja, melainkan ada pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam Perkara *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Di dalam bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Pembanding I (semula Tergugat I) (*vide* alat bukti T.I - 8), diketahui bahwa terjadi tumpang tindih dengan tanah yang tercatat dalam kepemilikan SHM No.358/Jatingaleh an. Nursahit /Terbanding (semula Penggugat), SHM No.1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo (yang saat ini dihuni oleh Ahli Waris Tukirah Warso Dihomo) dan SHM No.1425/Jatingaleh an. Busrin (saat ini dihuni oleh Ahli Waris Busrin).

Bahwa dengan adanya amar putusan pada butir V dalam Pokok Perkara yang menyatakan: Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah, sangatlah mencederai asas keadilan dan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan sampai saat ini, baik Tukirah Warso Dihomo (maupun ahli warisnya) dan Busrin (maupun ahli warisnya) belum pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan terkait sengketa tumpang tindih sertipikat-sertipikat tersebut. Majelis Hakim tingkat pertama juga belum pernah mengadakan pemeriksaan terkait keabsahan dan alas hukum terbitnya SHM No.1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No.1425/Jatingaleh an. Busrin dimaksud.

Bahkan sebagaimana Surat Pembanding II (dahulu Tergugat II) No.4885/600-33.74/XII/ 2014 tanggal 31 Desember 2014 perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No.1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No.1425/Jatingaleh an. Busrin Kelurahan Jatingaleh (*vide bukti T.I-15*), dijelaskan bahwa Pembanding II (dahulu Tergugat II) selaku satu-satunya instansi yang diberikan kewenangan oleh Negara dalam menerbitkan dan menata kerjakan seluruh Sertipikat atas tanah, telah dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa Pembanding II (dahulu Tergugat II) akan melakukan pembatalan atas:

- a. SHM Nomor 358 an. Nursahit, Luas 3645 m² (yang dibatalkan Luasnya 1426 m²).
- b. SHM Nomor 1478 an. Tukirah Warso Dihomo, Luasnya 224 m².



c. SHM Nomor 1425 an. Busrin, Luasnya 209 m².

Karena Data Yuridis atau Data Fisik tidak benar dan terdapat kesalahan yang bersifat Cacat Hukum Administrasi.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang juga tidak pernah menguji apakah dasar penerbitan SHM No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan SHM No.1425 an. Busrin sudah sesuai dengan fakta hukum dan prosedur yang ada.

Oleh sebab itu, amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian (*vide* amar butir V), sungguh sangat tidak tepat untuk dijatuhkan, karena Majelis Hakim juga harus memeriksa SHM No. 1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan SHM No.1425 an. Busrin, serta mengikutsertakan Tukirah Warso Dihomo (atau ahli warisnya) dan Busrin (atau ahli warisnya) sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Amar putusan yang demikian adalah cacat, karena terhadap gugatan Penggugat *a quo* telah nyata dan terang kurang pihak (*Piurium Litis Consortium*).

Bahwa atas fakta hukum yang demikian, sangatlah patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, menjatuhkan amar Putusan yang Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, dan Menyatakan Gugatan Terbanding (semula Penggugat) dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan kebenaran formil yang terungkap dalam Persidangan.

16. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, dimana sebagaimana terungkap dalam bukti T.I - 15 (Surat dari Pembanding II (dahulu Tergugat II) No.4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Milik No.358 an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No.1425an. Busrin Keurahan Jatingaleh, yang ditujukan kepada Sdr. Nursahit, Sdr. Tukirah Warso Dihomo, dan Sdr. Busrin), alat bukti yang mana tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, telah secara gamblang dan lugas menjelaskan bahwa:

a. Tanah-tanah SHM No.358/Jatingaleh an. Nursahit, Sertipikat Hak Milik No. 1478/Jatingaleh an. Tukirah Warso Dihomo, dan Sertipikat Hak Milik No.1425/Jatingaleh an. Busrin tersebut merupakan asset negara yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN Kota



- Semarang) atas nama Bank Rakyat Indonesia yang berkedudukan di Jakarta sesuai Sertipikat Hak Milik No.540/Jatingaleh tanggal 12 Agustus 1991 dengan Luas 1.859 M² Kelurahan Jatingaleh.
- b. Berdasar hasil pemeriksaan Data Yuridis yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, data-data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan SHM No.358 an. Nursahit, SHM No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo, dan SHM No.1425 an. Busrin tersebut di atas TERDAPAT DOKUMEN-DOKUMEN YANG TIDAK SESUAI ANTARA DATA FISIK DAN DATA YURIDIS.
 - c. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka Pembanding II (dahulu Tergugat II) akan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milk No.358 an. Nursahit dengan Luas 3645 M², yang dibatalkan luasnya 1426 M², Sertipikat Hak Milik No.1478 an. Tukirah Warso Dihomo dan Sertipikat No.1425 an. Busrin kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah karena DATA YURIDIS ATAU DATA FISIK TIDAK BENAR DAN TERDAPAT KESALAHAN YANG BERSIFAT CACAT HUKUM ADMINISTRATE.

Fakta hukum pada Persidangan Tingkat Pertama, memperlihatkan bahwa terhadap Alat Bukti T.I -15 ini, Terbanding (dahulu Penggugat) tidak dapat menyangkal keabsahan dan kebenaran isi dari alat bukti *a quo*. Hal ini membawa akibat hukum, seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan baik dalam pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, bahwa terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No.358/Jatingaleh an. Terbanding (dahulu Penggugat) telah terjadi cacat yuridis karena data yuridis dan data fisik tidak benar dan terdapat kesalahan yang bersifat cacat hukum administratif.

Kemudian apabila dilihat pada riwayat penerbitan SHM no,358/Jatingaleh an. Terbanding (dahulu Penggugat), telah dijelaskan pula dalam alat bukti T.I-15 tersebut bahwa data-data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan SHM No.358 an. Terbanding (dahulu Penggugat) tersebut di atas TERDAPAT DOKUMEN-DOKUMEN YANG TIDAK SESUAI ANTARA DATA FISIK DAN DATA YURIDIS.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan Jual Beli Tanah bekas HGB No.48 Seb dan HGB No.49 Seb (dasar penerbitan SHM No.358/Jatingaleh) yang dilakukan oleh



Teroanding (dahulu Penggugat) dengan penjual, yaitu Djono Johanes Soerodjo dan Goei Thwan Djien.

Padahal berdasarkan bukti T.I-15, Pembanding II (dahulu Tergugat II) selaku satu-satunya instansi pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan dan mengesahkan suatu Sertipikat Hak atas tanah telah jelas dan terang memaparkan fakta hukum yaitu diketahui bahwa tumpang tindih terjadi setelah dibuatnya HGB No.48/Jatingaleh serta HGB No.49/Jatingaleh pada tahun 1974. (SHGB No.28 sebagai dasar SHM No.540/Jatingaleh an. Bank Rakyat Indonesia dibuat lebih dahulu dari pada SHGB No.49 dan HGB No.48 yang merupakan dasar SHM No.358/Jatingaleh an. Nursahit).

Penerbitan keputusan objek sengketa yang tidak didasari pada gambaran yang jelas mengenai fakta yang relevan, sehingga Data Yuridis dan Data Fisik yang termuat dalam keputusan objek sengketa tidak sesuai dengan objek yang terdapat di lapangan, dengan demikian penerbitan keputusan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Majelis Hakim tingkat Pertama berusaha mengaburkan fakta hukum yang demikian, sehingga sangat jelas dan terang Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dalam menjatuhkan Putusan dengan kurang mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap selama persidangan.

Bahwa perbuatan Terbanding (dahulu Penggugat) pada Tahun 1980 dengan i'tikad tidak baiknya MELAKUKAN KLAIM SEPIHAK atas tanah obyek sengketa, tanah mana sepatutnya diketahui oleh Terbanding (dahulu Penggugat) adalah milik dari Pembanding I (dahulu Tergugat I), dengan melakukan jual beli dan mengajukan permohonan hak atas tanah, padahal sejak Tahun 1966 (± 15 tahun sebelumnya) tanah obyek sengketa tersebut telah dimiliki dengan sah oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I).

Djono Johanes Soerodjo dan Goei Thwan Djien selaku penjual juga telah melakukan perbuatan melawan hukum bersama-sama dengan Terbanding (dahulu Penggugat), dalam upaya MELAKUKAN KLAIM SEPIHAK atas tanah obyek sengketa yang sepatutnya telah diketahui adalah milik dari Pembanding I (dahulu Tergugat I).

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.663K/SIP/1971, menyebutkan bahwa " jual-beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai iktikad-iktikad yang tidak jujur."



Dalam proses penerbitan Tanah HGB No.48 Seb dan HGB No.49 Seb yang diikuti dengan penerbitan SHM No.358/Jatingaleh, bukan hanya diawali dengan i'tikad tidak jujur oleh para pihak saja, namun juga didasarkan atas Data Yuridis dan Data Fisik yang tidak sesuai dengan objek yang terdapat di lapangan.

Sehingga atas hal yang demikian, sangatlah patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, menjatuhkan amar putusan yang **Membatalkan** Putusan Pengadilan Negeri Semarang, dan Menyatakan Gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

17. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya pada Halaman 81 juga telah keliru dan tidak cermat sehingga pendapat dan Putusan yang diambil juga menjadi salah dan keliru.

Dalam pertimbangan hukumnya pada Halaman 81 Majelis hakim menyatakan: "Menimbang oleh karena tanah seluas ± 24 M² sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 12 terletak di sebelah utara pagar tembok pembatas tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Penggugat dengan tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I, sehingga tanah tersebut merupakan bagian tanah Penggugat seluas ± 3.645 M², dan tanah tersebut oleh Turut Tergugat telah dipergunakan jalan *underpas* Jatingaleh, maka petitum Penggugat pada angka VIII yang meminta agar Turut Tergugat diperintahkan untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpas* Jatingaleh kepada Penggugat sebesar Rp.202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empatribu rupiah) dikabulkan".

Pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang demikian jelas telah keliru sehingga patut dibatalkan, karena sebagaimana telah Pembanding I (dahulu Tergugat I) uraikan di atas bahwa pagar tembok pembatas yang ada BUKAN pembatas tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), tetapi pagar tembok tersebut adalah pembatas antara tanah SHM No.540/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) dengan tanah SHM No. 1727/Desa Jatingaleh atas nama Pembanding I (dahulu Tergugat I) juga yang letak/posisinya berada di selatan pagar tembok pembatas tersebut.



18. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang telah dilakukan Pembanding I (dahulu Tergugat I), karena hak atas tanah dengan bukti kepemilikan sekarang yaitu SHM No.540/Desa Jatingaleh justru telah dimiliki oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) lebih dahulu daripada kepemilikan hak atas tanah dengan bukti kepemilikan SHM No.358/Desa Jatingaleh oleh Terbanding (dahulu Penggugat). Apalagi penerbitan SHM No.358/Desa Jatingaleh atas nama Terbanding (dahulu Penggugat), telah diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Pembanding II (dahulu Tergugat II) mengandung cacat hukum administrasi/cacat yuridis dan akan diakukan pembatalan.

19. Sehingga atas dasar hal-hal tersebut di atas, sangatlah patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, menjatuhkan amar putusan yang **Membatalkan** Putusan Pengadilan Negeri Semarang, dan Menyatakan Gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

MAKA, atas dasar hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Pembanding I (dahulu Tergugat I) memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memutus dengan amar Putusan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 523/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 30 Agustus 2018, dan Mengadili Sendiri dengan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. DALAM REKONPENSİ:

- I. Pembanding I (dahulu Tergugat I) tetap pada dalil gugatan Rekonpensinya, dan mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan telah disampaikan dalam Memori Banding *a quo*.
- II. Hal-hal yang telah Pembanding I (dahulu Tergugat I) sampaikan dalam Memori Banding pada bagian Konpensi diatas merupakan satu kesatuan dengan Memori Banding pada bagian Rekonpensi.
- III. Berdasarkan dalil-dalil yang demikian, telah jelas dan terang benderang Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah beritikad baik, oleh karenanya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo*, untuk berkenan memutus dalam perkara ini dengan amar Putusan yang berbunyi:



1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan/atau sita persamaan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi.
3. Menyatakan Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : HGB Nomor 49
 - Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : HGB Nomor 49
 - Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
 - Sebelah Timur : Jalan Teuku Umar
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku UmarAdalah SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;
5. Menyatakan penerbitan SHM Nomor 358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m², terletak di Jalan Teuku Umar No. 18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
 - Sebelah Selatan : Tanah B.28
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar



- Sebelah Utara : Tanah B.48

Adalah cacat hukum administratif sehingga TIDAK SAH DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT, berikut perbuatan-perbuatan hukum yang mengikutinya dan hak-hak lain yang ditimbulkannya;

6. Memerintahkan kepada instansi yang berwenang untuk melakukan pembatalan terhadap SHM Nomor 358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 M², terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 18, Desa Jatingaleh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
 - Sebelah Selatan : Tanah B.28
 - Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
 - Sebelah Utara : Tanah B.48

Berikut hak-hak lain yang mengikutinya.

7. Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, serta mencoretnya dari Buku Pendaftaran Tanah.
8. Memerintahkan *konsignasi* ganti rugi proyek pembangunan *underpass* Jatingaleh Semarang terhadap atas milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi di Pengadilan Negeri Semarang dicairkan dan dibayarkan secara seketika dan tunai kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.8.446.000,- x 1859 M² = Rp.15.701.114.000,- (lima belas miliar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah).
9. Menghukum kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebesar:
 - a. Kerugian Materiil:
 - Harga jual tanah obyek sengketa *a quo* berdasarkan hasil ganti rugi proyek pembangunan *underpass* Jatingaleh Semarang pada Tahun 2014 adalah sebesar:
Rp.8.446.000,- x 1859 M² = Rp.15.701.114.000,- (lima belas miliar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Melawan Hukum menduduki, menguasai, dan memanfaatkan tanah milik Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi secara melawan hukum sebesar:

Tahun	Laba Bersih
2017	Rp 7,840,191,594
2016	Rp 8,044,930,648
2015	Rp 10,543,887,133
2014	Rp 6,866,629,075
2013	Rp 5,475,988,519
2012	Rp 4,928,389,667
2011	Rp 4,435,550,700
2010	Rp 3,991,995,630
2009	Rp 3,592,796,067
2008	Rp 3,233,516,461
2007	Rp 2,910,164,815
2006	Rp 2,619,148,333
2005	Rp 2,357,233,500
2004	Rp 2,121,510,150
2003	Rp 1,909,359,135
2002	Rp 1,718,423,221
2001	Rp 1,546,580,899
2000	Rp 1,391,922,809
1999	Rp 1,252,730,528
1998	Rp 1,127,457,476
1997	Rp 1,014,711,728
1996	Rp 913,240,555
1995	Rp 821,916,500
1994	Rp 739,724,850
1993	Rp 665,752,365
1992	Rp 599,177,128
1991	Rp 539,259,415
1990	Rp 485,333,474
1989	Rp 436,800,126
1988	Rp 393,120,114

Halaman 83 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



1987	Rp 353,808,102
1986	Rp 318,427,292
	Rp 85,189,678,010,-
Total	(delapan puluh lima miliar seratus delapan sembilan juta enam ratus tujuh puluh delapan sepuluh rupiah)

Sehingga **TOTAL KERUGIAN MATERIIL** Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebesar:

Kerugian Harga tanah : Rp. 15.701.114.000,-

Kerugian Usaha : Rp. 85.189.678.010.-

Total : Rp. 100.890.803.010,-

(seratus miliar delapan ratus sembilan puluh juta delapan ratus tiga ribu sepuluh rupiah).

b. Keruaian Immateriil:

Berupa terkurasnya waktu, tenaga, dan pikiran yang harus ditanggung oleh Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi selama tanah *a quo* dalam sengketa yaitu jika diperhitungkan sebesar **Rp.50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah).**

10. Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi membayar uang paksa (Dwangsom) yang besarnya ditetapkan sebesar Rp.21.479.977,- (dua puluh satu juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah) untuk tiap hari keterlambatan karena tidak melaksanakan perintah/Putusan Pengadilan.

11. Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini dalam semua tingkat pengadilan.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa Perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*exaequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I telah mengajukan perbaikan memori banding tertanggal 7 Pebruari 2019 pada



halaman 23 bagian huruf C. DALAM REKONPENSI angka Romawi III poin 8 sebagai berikut:

C. DALAM REKOPENSI.

III. Berdasarkan dalil-dalil yang demikian, telah jelas dan terang benderang Tergugat I dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekopensi telah beritikad baik, oleh karenanya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk berkenan memutus dalam perkara ini dengan amar Putusan yang berbunyi :

Semula :

8. Memerintahkan konsignasi ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang terhadap atas milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekopensi di Pengadilan Negeri Semarang dicairkan dan dibayarkan secara seketika dan tunai kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekopensi sebesar Rp.8.446.000,- x 1859 M² = **Rp.15.701.114.000,- (lima belas miliar tujuh ratus satu juta seratus empat belas ribu rupiah);**

Menjadi:

8. Memerintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang (Turut Tergugat dalam Kompensi) untuk membayarkan ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang yang telah memotong tanah milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekopensi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekopensi secara seketika dan tunai kepada Tergugat I dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekopensi per meter sebesar Rp.8.446.000,- (delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) dikalikan luas tanah yang terkena proyek.

Menimbang, bahwa dalam permintaan bandingnya, Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 28 Januari 2019 yang isinya sebagai berikut bahwa :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 523/Pdt.G/2017/PN.Smg dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh pihak-pihak dalam Perkara, pada hari Kamis 30 Agustus 2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding/Tergugat II telah mengajukan pernyataan permohonan banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 September 2018 sebagaimana tertuang dalam Akte Permohonan Banding Nomor 65/Pdt.U/2018/PN.Smg.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk menyatakan permohonan banding adalah 14 hari dihitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan.
4. Bahwa mengingat pernyataan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat III pada tanggal 13 September 2018 masih dalam tenggang waktu menurut Tata Cara dan syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berlaku tidak mengatur mengenai batas waktu bagi Pembanding/Tergugat II untuk mengajukan Memori Banding, maka permohonan pernyataan Banding dan perundang-undangan yang berlaku dan sudah sepatutnya diterima oleh Pengadilan Tinggi Semarang.
5. Bahwa isi amar putusan Nomor 523/Pdt.G/2016/PN.Smg yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat II seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 3.482 \text{ M}^2$ (semula $\pm 3.645 \text{ M}^2$) yang berdiri di atas hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak milik (SHM) No. 358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (Penggugat), yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 18 Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang, dengan batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Tanah B.49
Sebelah Selatan : Tanah B.28
Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
Sebelah Utara : Tanah B.48

Halaman 86 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 358/Jatingaleh terbit tanggal 16 Juli 1986 seluas \pm 3.482 M² (semula \pm 3.645 M²) tercatat atas nama NURSAHIT (Penggugat) selaku pemegang haknya, sebagaimana dalam Gambar situasi No. 4836/1986 tanggal 14 Juli 1986, yang terletak di Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari (dahulu Kecamatan Semarang Selatan) Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Teuku Umar No. 18 Kota Semarang.
5. Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari buku pendaftaran tanah.
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Underpass Jatingaleh kepada Penggugat sebesar Rp. 202.704.000,- (dua ratus dua juta tujuh ratus empat ribu rupiah).
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selurhnya.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.036.000,00 (tiga juta tiga puluh enam ribu rupiah).

6. Bahwa terhadap Gugatan dari Penggugat/Terbanding, kami selaku Tergugat II, tetap pada pendiriannya yang tertuang dalam jawaban dan duplik pada perkara a quo, serta menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan dan replik Penggugat/Terbanding.

I. TENTANG FAKTA PERSIDANGAN

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat II, Penerbitan Hak Milik No. 358/Jatingaleh atas nama NURSAHIT (Penggugat) diterbitkan tanggal 15-7-1986 seluas 3645 m², GS No. 4836/1986 tanggal 14-7-1986, terletak di Jl. Teuku Umar, Desa jatingaleh, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa HM No. 358/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan pemberian hak atas tanah negara bekas HGB No. 48 seb dan HGB No. 49 seb/Jatingaleh sebagaimana Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13-2-1982 No. SK.5/HM/DA/82 tentang Pemberian Hak Milik kepada NURSAHIT atas tanah di Jl. Teuku Umar No. 18, Semarang.
 - b. Bahwa tanah bekas HGB 48 seb dan HGB No. 49 seluas 4700 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis atas nama DJONO JOHANES SOERODJO dan GOEI THWAN DJIEN menjadi tanah yang langsung dikuasai negara sejak 24-9-1980 dan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-11-1980 No. 35 beralih kepada NURSAHIT

c. Bahwa berdasarkan warkah, Akta Jual Beli No. 35 tersebut tidak ada

d. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Taksir Usman selaku Kuasa dari Nursahit tgl. 8-9-1986, tidak keberatan terhadap ukuran tanah seluas 4200 yang setelah diukur kembali menjadi 3.645 m²

2. Sedangkan penerbitan Hak Milik No. 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta (Tergugat I) terbit tanggal 12-8-1991 seluas 1.859 m², GS No. 3324/1986 tanggal 29-4-1986 terletak di Jl. Teuku Umar No. 20, Semarang, adalah sebagai berikut :

a. Bahwa Hak Milik No. 540/Jatingaleh diterbitkan berdasarkan pemberian hak atas tanah negara bekas B 28/Jatingaleh sebagaimana SK Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah No. 520.3/2939/I/1356/33/91 tanggal 17-1-1991

b. Bahwa HGB No. 28/Jatingaleh atas nama BNI Unit II berkedudukan di Jakarta diterbitkan tanggal 23-7-1968 berasal dari pemisahan HGB No. 21 seb.

c. Bahwa berdasarkan GS No. 3324/1986 batas tanah HM No. 540/Jatingaleh adalah:

Sebelah utara : HGB 49

Sebelah selatan : HGB 88

Sebelah timur : jalan

Sebelah barat : jalan

3. Bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, Pembanding/Tergugat II telah melakukan penanganan permasalahan yang salah satu diantaranya adalah dengan bersurat kepada Penggugat sebagaimana Surat No. 4885/600-33.74/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014 (Vide Bukti T.I-15).

II. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM

1. Bahwa Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum Putusan Perkara *a quo* halaman 80, yang menyatakan :

“ Menimbang bahwa oleh karena Sertipikat adalah merupakan hasil Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 88 Putusan Nomor 27/Pdt/2019/PT SMG



540/Jatingaleh atas nama Tergugat I tidak sah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.”

“ Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan Penggugat pada angka VI dinyatakan ditolak.”

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Factie* tersebut di atas, maka seharusnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*), dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Bahwa kewenangan menguji keabsahan suatu produk Tata Usaha Negara (*in cassu* Sertifikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh) terhadap suatu peraturan perundang – undangan berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

b. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004, alasan – alasan yang dapat digunakan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan (*beroepsgronden*) terhadap Keputusan TUN adalah :

- Keputusan TUN yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku (*onwetmatige*)
- Keputusan TUN yang digugat bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang baik / AAUPB (*Algemeene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur / The principles of The Good Administration*)

c. Bahwa sebagaimana penjelasan UU No. 5 Tahun 1986, suatu Keputusan TUN dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku dengan terlebih dahulu diuji dengan 3 (tiga) aspek :

- Aspek Kewenangan
- Aspek Prosedur Formil
- Aspek Substansi Materiil

d. Bahwa dalam pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Pertama secara nyata dan terang menyatakan bahwa kewenangan menguji keabsahan suatu Keputusan tata Usaha Negara (*in casu* sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh), adalah kewenangan dari Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, dimana pengujian keabsahan tersebut telah dimintakan oleh Penggugat dalam petitum nya No. VI (terhadap petitum tersebut telah ditolak oleh majelis hakim), maka seharusnya Majelis Hakim dengan tegas menyatakan bahwa



Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

- e. Bahwa berdasarkan hal – hal yang diuraikan pembeding tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah khilaf dalam memberikan pertimbangan hukum dan memberi putusan, karena yang menjadi pokok gugatan dalam perkara *a quo* (vide Petitum Penggugat No. VI) adalah mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh atas nama Tergugat I.
3. Bahwa *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum Putusan Perkara *a quo* halaman 80 s/d 81, yang menyatakan :
- “ *Menimbang bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas sertipikat Hak Milik No. 540//Jatingaleh atas nama Tergugat I dinyatakan cacat formal karena sertipikat tersebut tidak sesuai dengan data yuridis sebagaimana bukti T.II-21 berupa Akta Jual Beli No. 56 tanggal 16 November 1966, yang menyatakan bahwa Persil Sertipikat Hak Milik NO. 540/Jatingaleh Luas ± 1.859 M² adalah tanah pecahan dari Hak Guna Bangunan No. 21 berupa tanah kosong dan lampiran Bukti T.II-21 berupa permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak menurut Peraturan Menteri No. 14/1961 diterangkan bahwa tanah seluas ± 1.859 M² adalah tanah kosong, dan pada saat dilakukan pengukuran di lapangan menerobos tanah dan bangunan milik Penggugat (HM No. 358/Jatingaleh) oleh karenanya Petitum Penggugat pada angka VII yang meminta agar Tergugat II sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat tersebut dihukum untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh atas nama Tergugat I serta mencoretnya dari Buku Pendaftaran Tanah dikabulkan.*”
4. Bahwa Pertimbangan *Judex Factie* tersebut diatas tidak tepat, dengan penjelasan sebagai berikut :
- a. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama secara serta merta memepertimbangkan dan mengabulkan Petitum Penggugat angka VII tanpa melihat pertimbangan-pertimbangan sebelumnya..
- b. Berdasarkan pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama secara jelas dan nyata menyatakan bahwa kewenangan menguji keabsahan suatu Produk Tata Usaha Negara (***in casu*** SHM No. 540/Jatingaleh) ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara,



sehingga Petition Penggugat angka VI yang memohonkan SHM NO. 540/Jatingaleh untuk dinyatakan tidak sah ditolak..

- c. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh atas nama Tergugat I tidak dinyatakan tidak sah atau dengan kata lain **masih sah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah**, sehingga tidak dimungkinkan bagi Tergugat II untuk menarik kembali serta mencoret dari daftar buku pendaftaran tanah.
- d. Bahwa berdasarkan hal – hal yang diuraikan Pembanding tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah khilaf dalam memberikan pertimbangan hukum dan memberi putusan, karena serta merta mempertimbangkan dan mengabulkan petitum Penggugat untuk menghapus dan mencoret Sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh (*Condemnatoire*) tanpa terlebih dahulu menyatakan Bahwa Sertipikat tersebut Batal/Tidak Sah (*Declaratoire*).

III. TENTANG AMAR PUTUSAN

- a. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang disampaikan oleh kami selaku Pembanding/Tergugat II Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara No. 532/Pdt.G/2017/PN.Smg tersebut, kami dengan tegas menolak seluruh isi amar putusan yang dimohonkan banding tersebut.
- b. Bahwa pada amar putusan angka V disebutkan :
“Menghukum Tergugat II untuk menarik kembali Sertipikat Hak Milik NO. 540/Jatingaleh tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya serta mencoretnya dari daftar buku pendaftaran tanah.”
- c. Bahwa terhadap amar putusan tersebut, Pembanding menilai bahwa putusan tersebut adalah *Non Executable* (tidak dapat dilaksanakan) dalam Administrasi Pendaftaran Tanah, karena tidak ada yang mendasari secara hukum (Putusan *Declaratoire*) Tindakan Penarikan dan Pencoretan terhadap Sertipikat Hak Milik NO. 540/Jatingaleh tersebut, karena Sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh tersebut masih dinyatakan sah (Vide Pertimbangan Hukum Hal. 80).
- d. Baha perintah untuk menarik dan mencoret Sertipikat Hak atas Tanah (*in cassu* Sertipikat Hak Milik No. 540/Jatingaleh) merupakan perintah untuk melakukan Tindakan Administrasi Pertanahan (Tata Usaha Negara), dimana wewenang tersebut menjadi Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara.



- e. Berdasarkan **Pasal 49** ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016, Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang dapat dilaksanakan antara lain :
- perintah untuk membatalkan hak atas tanah;*
 - menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;*
 - menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
 - perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;*
 - perintah penerbitan hak atas tanah;*
 - perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan*
 - amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.*

IV. PERMOHONAN PUTUSAN

Bahwa berdasarkan keberatan dan penjelasan Pembanding/Tergugat II atas Perimbangan Hukum dan Putusan Perkara Nomor 532/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 30 Agustus 2018, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili Upaya Hukum Banding perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Banding dari Pembanding/Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 532/Pdt.G/2017/PN.Smg yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Atau

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

Menimbang, bahwa dalam perkara **a quo** Penggugat / Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding.

Menimbang, bahwa dalam perkara **a quo** Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II, telah mengakui adanya tumpang tindih antara sertifikat Hak Milik (SHM) No.540 milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.358 milik Penggugat, namun dalam hal ini Tergugat II sudah beritikad baik untuk mencari jalan keluar terbaik, akan tetapi ada 3 (tiga) orang yaitu : Nursahit (Penggugat/Terbanding), Tukirah Warso Dihomo Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1478, dan Busrin Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1425 tidak mau hadir dalam pengukuran, sehingga gagal usaha damai tersebut, karena sebelum pengukuran dilakukan syaratnya harus dilakukan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Menimbang, bahwa terjadinya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan batas-batasnya tersebut, merupakan kesalahan mutlak dari Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) dalam melakukan pengukuran terhadap fisik dari bidang tanah yang disengketakan tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) sudah melakukan pengukuran tanah sengketa pada Surat Ukur (GS) No.3324 tanggal 29 April 1986 Tanah milik Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) yang merupakan asset negara, mengapa Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) melakukan pengukuran lagi tanah a quo, dengan Surat Ukur (GS) No.4863 tanggal 14 Juli 1986, titik permasalahan ada pada kesalahan Tergugat II yang menimbulkan tumpang tindihnya kedua Sertifikat yang dalam hal ini merugikan asset negara (Tergugat II – PT. Bank Rakyat Indonesia).

Menimbang, oleh karena itu menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Tergugat II harus bertanggung jawab mengembalikan tanah asset negara tersebut, untuk itu patut dan wajar, apabila Tergugat II dihukum / diperintahkan untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 **Jo** Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Pasal 52 butir C **Jo** Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.27 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksa Tanah, dalam hal ini Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) tidak melakukan tugas dengan baik dan benar, sehingga terjadinya



tumpang tindih batas dalam menentukan Surat Ukur atau Gambar Situasi (GS) dalam menerbitkan Sertifikat.

Menimbang, bahwa ketidak cermatan dan ketidak telitian Tergugat II mengenai pengkajian dan penelitian status tanah maupun peninjauan fisik tanah yang menjadi tumpang tindih adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum.

Menimbang, bahwa ternyata kemudian terjadinya tumpang tindih batas tanah bagian Selatan *in casu* 24 m² tersebut, versi Penggugat didalilkan milik Penggugat, sedangkan menurut Tergugat I tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan Surat Ukur No.Gambar Situasi No.3324 tanggal 29 April 1986 (Bukti T.I-8) yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.540 tanggal 12 Agustus 1991.

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan kemudian dan tampak janggal (kelalaian Tergugat II) dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat I yaitu Surat Ukur sudah dilakukan pada tanggal 29 April 1986, akan tetapi mengapa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.540 baru diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 1991 ?, ini merupakan kelalaian dari Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) pada saat itu.

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.358 tanggal 15 Juli 1986 milik Penggugat didasarkan pada Surat Ukur No.4863 GS tanggal 14 Juli 1986, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.540 tanggal 12 Agustus 1991 didasarkan Surat Ukur No.3324 GS tanggal 29 April 1986, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Tergugat I telah memiliki data fisik Tanah *a quo* terlebih dahulu dari pada Penggugat.

Menimbang, bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat I No.540 tanggal 12 Agustus 1991 dengan Surat Ukur yang lebih dahulu yaitu tanggal 29 April 1986, sedangkan Penggugat baru kemudian tanggal 15 Juli 1986, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah jelas Tergugat I telah memiliki data fisik Tanah *a quo* terlebih dahulu daripada Penggugat, yang secara yuridis (*De Jure*) berarti tahu Tergugat I telah terlebih dahulu diukur oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan data fisik, tanah Tergugat I memiliki data fisik terlebih dahulu diukur pada tanggal 29 April 1986, sedangkan tanah Penggugat data fisik baru diukur kemudian tanggal 14 Juli 1986, berdasarkan hal-hal demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat :

- Bahwa, tanah yang disengketakan ternyata milik Negara / Asset Negara yang harus dipertahankan / diselamatkan dari orang yang tidak berhak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, patut dan wajar apabila Tergugat I sebagai BUMN / PT. Bank Rakyat Indonesia mempertahankan asset tanah milik Negara cq. PT. Bank Rakyat Indonesia.
- Bahwa, tanah **a quo** sebenarnya adalah milik PT. Bank Rakyat Indonesia sejak dilakukan pengukuran secara fisik pada tanggal 29 April 1986 tersebut.
- Bahwa, Tergugat II harus bertanggung jawab dan mengakui kesalahannya terjadinya tumpang tindih kedua Sertifikat yang telah memiliki data fisik pengukuran tanah Tergugat I terlebih dahulu dari pada tanah Penggugat.
- Bahwa, dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan bukti-bukti Tanah **a quo** yang disengketakan adalah milik Tergugat I yang merupakan asset Negara yang perlu dipertahankan.
- Bahwa, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan bukti-bukti dan tanah **a quo** merupakan asset Negara (PT. Bank Rakyat Indonesia), maka sudah sepatutnya kalau mengganti rugi terhadap tanah seluas 24 m² yang terkena pembangunan jalan layang, yang telah dititipkan (konsignasi) di Pengadilan Negeri Semarang, sebesar Rp8.446.000,- (delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) per meter persegi untuk diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik sah tanah **a quo** tersebut.

Menimbang, bahwa mengenai petitum point no.8 dalam memori banding Tergugat I tertanggal 7 Januari 2019, telah diperbaiki dengan memori banding tertanggal 7 Februari 2019, yang berbunyi sebagai berikut :

- Memerintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang (Turut Tergugat dalam Kompensi) untuk membayarkan ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang yang telah memotong tanah milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi secara seketika dan tunai kepada Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi per meter sebesar Rp.8.446.000,- (delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) dikalikan luas tanah yang terkena proyek.

Maka wajar dan patut untuk dikabulkan mengingat tanah a quo adalah milik Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia)

Menimbang, bahwa mencermati petitum point 9 Gugatan Rekompensi tentang ganti rugi materiil maupun immateriil, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat mengabulkan karena tidak didukung bukti-bukti yang cukup, oleh karenanya patut untuk ditolak.

Halaman 95 Putusan Nomor27/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati Gugatan Rekonpensi point 10 mengenai **Dwangsom** (uang paksa), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding terlalu besar, sehingga akan disebutkan dalam amar putusan yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa menolak gugatan Rekonpensi dari Tergugat I untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka patut apabila di hukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Mengingat, ketentuan dalam HIR serta peraturan yang berkaitan dengan perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas patut dan wajar, apabila Majelis Hakim Tingkat Banding, membatalkan Putusan Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 30 Agustus 2018 tersebut, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri, yang amarnya putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding II / Turut Terbanding semula Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2018., Nomor523/Pdt.G/2017/PN.Smg, yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat tersebut.

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Pembanding II semula Tergugat II tersebut.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi atau Pembanding I semula Tergugat I untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi

Halaman 96 Putusan Nomor27/Pdt/2019/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)



Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Jatingaleh atas nama Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, seluas 1.859 m² (seribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3234/1986, terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 20 Semarang dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara : HGB Nomor 49
- Sebelah Selatan : HGB Nomor 88
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar

Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

4. Menyatakan penerbitan SHM Nomor 358/Jatingaleh yang tercatat atas nama Nursahit, tanggal 15-7-1986 berdasarkan Gambar Situasi No.4836/1986 dengan luas 3645 m², terletak di Jalan Teuku Umar No. 18, Desa Jatingaieh, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah B.49 Seb
- Sebelah Selatan : Tanah B.28
- Sebelah Barat : Jalan Teuku Umar
- Sebelah Utara : Tanah B.48

Adalah cacat hukum administratif sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, berikut perbuatan-perbuatan hukum yang mengikutinya dan hak-hak lain yang ditimbulkannya;

5. Menghukum Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) dan Turut Tergugat / Turut Terbanding untuk taat dan tunduk pada putusan ini dengan segala akibat hukumnya.

6. Memerintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang (Turut Tergugat dalam Kompensi) untuk membayarkan ganti rugi proyek pembangunan underpass Jatingaleh Semarang yang telah memotong tanah milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.540/Desa Jatingaleh atas nama Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi secara



seketika dan tunai kepada Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.8.446.000,- (delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) per meter dikalikan luas tanah yang terkena proyek.

7. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari kepada Pemanding I semula Tergugat I setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini.
8. Menolak Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi atau Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin tanggal 18 Pebruari 2019, oleh kami, Antono Rustono, S.H.,M.H Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, Januarso Rahardjo, S.H.,M.H., dan Dewa Putu Wenten, S.H. Hakim-Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor27/Pdt/2019/PT SMG., tanggal 21 Januari 2019, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 21 Pebruari 2019 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Abdul Munif, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

t.t.d.

t.t.d

Januarso Rahardjo, S.H.,M.H..

Antono Rustono, S.H.,M.H.

t.t.d

Dewa Putu Wenten, S.H.

Panitera Pengganti



t.t.d.

Abdul Munif, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp	139.000,00
Jumlah	Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)