



Untuk Dinas

PUTUSAN
Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

LIMAWAN dh TJENG JAK LIE, swasta, bertempat tinggal di Jl. Jagalan No. 16A Semarang, yang selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/PENGUGAT;
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya SUGIYONO, SH, Advokat / Pengacara, berkantor di Jl. Gemah Tengah 2 No.4 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2017, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan register Nomor : 496/PDT/K.Kh/2017/ PN.SMG tanggal 10 April 2017 ;
LAWAN

IBRAHIM KURNIAWAN, swasta, bertempat tinggal di Jl. Jagalan Slewah No. 19A Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang, yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING/TERGUGAT;
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : EKA WINDHIARTO, S.H., Sp.N., CLA dan KUNTOWATI SRI HARYANI, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Medoho Permai Nomor 5 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Mei 2017, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan register Nomor : 665/PDT/K.Kh/2017/ PN.SMG tanggal 9 Mei 2017;

Pengadilan Tinggi Tersebut :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Agustus 2017, Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 26 Halaman Putusan Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG



Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 22 Agustus 2017, Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam susunan Majelis Hakim untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 6 September 2017, Nomor : 322/Pdt/2017/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca Berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN Smg., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dalam surat gugatannya tertanggal September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.SMG tanggal 27 September 2016, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGUGAT mempunyai tanah dan rumah di Jl. Jagalan Buntu No. 425-428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang semula bekas tanah eigendom verponding No. 2260 menjadi SHGB No. 68 luas $\pm 375 \text{ m}^2$ yang telah habis masa berlakunya tahun 1980 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : bangunan belakang rumah Jl. Jagalan No. 21,23,25,27,29,31
- Selatan : tanah eigendom verponding No. 2261
- Timur : tanah eigendom verponding No. 2304
- Barat : tanah eigendom verponding No. 2354

Asal beli dari Alm. GOEI THWAN LING (SUTAPA) berdasarkan pada Akta Notaris No. 2 tanggal 5 September 2001 yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD TURMAN, SH Notaris di Semarang.

2. Bahwa, tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut diatas semula disewakan oleh GOEI THWAN LING (SUTAPA) kepada orang tua TERGUGAT, oleh karena orang tua TERGUGAT sudah meninggal dunia dan sudah tidak membayar lagi uang sewanya maka dinyatakan telah putus hubungan sewanya atas tanah dan rumah tersebut.
3. Bahwa, tanah dan rumah (obyek sengketa) yang telah menjadi kepunyaan PENGUGAT ternyata sampai sekarang telah dikuasai, diduduki dan dihaki serta dijadikann gudang oleh TERGUGAT secara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah.



4. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dengan menguasai, menduduki dan menghaki serta menjadikan gudang tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut tanpa alas hak yang sah telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT secara materiil dan immateriil sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut
 - a) Kerugian Materiil :

PENGUGAT tidak dapat menikmati hasil apabila tanah dan rumah tersebut dijual laku sebesar Rp 4.000.000.000 ;
 - b) Kerugian Immateriil :

PENGUGAT belum bisa mensertifikatkan tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut sebagai akibat dikuasainya tanah dan rumah tersebut oleh TERGUGAT secara melawan hukum maka Kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp 1.000.000.000 ;
5. Bahwa, selanjutnya TERGUGAT wajib dihukum membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika kepada PENGUGAT.
6. Bahwa, selanjutnya TERGUGAT atau siapa saja yang menguasai, menduduki dan menghaki atas tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut wajib dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan secara utuh seperti keadaan semula tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut kepada PENGUGAT, bila perlu dengan bantuan polisi atau alat negara lainnya.
7. Bahwa, untuk menjamin seluruh Gugatan PENGUGAT, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan meletakkan sita jaminan (CB) terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.
8. Bahwa, TERGUGAT wajib dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari kelambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini.
9. Bahwa, selanjutnya TERGUGAT wajib dihukum untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.
10. Bahwa, Gugatan PENGUGAT ini dilandasi bukti-bukti otentik dan saksi-saksi akurat maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka PENGUGAT dengan kerendahan hati mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT seluruhnya;
- II. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak;
- III. Menyatakan tanah dan rumah (obyek sengketa) di Jl. Jagalan Buntu No. 425-428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang bekas SHGB No. 68 (bekas eigendom verponding No. 2260) dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : bangunan belakang rumah Jl. Jagalan No. 21,23,25,27,29,31;
 - Selatan : tanah eigendom verponding No. 2261;
 - Timur : tanah eigendom verponding No. 2304;
 - Barat : tanah eigendom verponding No. 2354;Adalah kepunyaan PENGUGAT;
- IV. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menguasai, menduduki dan menghaki serta menjadikan gudang atas tanah dan rumah, obyek sengketa di Jl. Jagalan Buntu No. 425-428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang kepunyaan PENGUGAT tanpa alas hak yang sah;
- V. Menyatakan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGUGAT sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a) Kerugian Materiil :

PENGUGAT tidak dapat menikmati hasil apabila tanah dan rumah tersebut dijual laku sebesar Rp 4.000.000.000;
 - b) Kerugian Immateriil :

PENGUGAT belum bisa mensertifikatkan tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut sebagai akibat dikuasainya tanah dan rumah tersebut oleh TERGUGAT secara melawan hukum maka Kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp 1.000.000.000;
- VI. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika kepada PENGUGAT;
- VII. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang menguasai, menduduki, menghaki atas tanah dan rumah (obyek sengketa) di Jl. Jagalan Buntu No. 425-428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang, untuk menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut secara utuh seperti keadaan semula kepada PENGUGAT, bila perlu dengan bantuan polisi dan alat negara lainnya;

Halaman 4 dari 26 Halaman Putusan Nomor : 322/PDT/2017/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)



- VIII. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari kelambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini;
- IX. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
- X. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya.

Atau : Pengadilan Negeri Semarang memberikan keputusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (ex aequo et bono), terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut di atas, pada tanggal 27 Oktober 2016 Kuasa Hukum Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan sebagai berikut :

1. Dalam posita angka 1 tersebut obyek sengketa tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 – 428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang diperbaiki menjadi Jl. Jagalan Buntu No. 425 , No. 426 , No. 427 dan No. 428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang;
2. Demikian pula dalam petitum angka III , IV dan VII tersebut obyek sengketa tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 – 428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang diperbaiki menjadi Jl. Jagalan Buntu No. 425 , No. 426 , No. 427 dan No. 428 Kelurahan Gabahan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban disertai Eksepsi dalam suratnya tertanggal 10 Nopember 2016 yang mengemukakan / mendalilkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI MENGENAI SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH, KARENA METERAI TIDAK BERTANGGAL

1. Surat Kuasa PENGGUGAT yang terdaftar tanggal 27 September 2016 yang dipergunakan oleh kuasa hukum PENGGUGAT adalah tidak sah, karena meterai tidak bertanggal.
2. Bahwa menurut ketentuan pasal 7 ayat (5) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor: 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai, dinyatakan: "Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga



sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel.”;

3. Bahwa pada pasal 7 ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor:13 tahun 1985 tersebut, ditegaskan bahwa: “apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai.”;
4. Bahwa menurut ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf (a) Undang- Undang nomor: 13 tahun 1985 tersebut, ditegaskan pula, bahwa: “Pejabat pemerintah, hakim, panitera, jurusita, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan:.....a. menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang bea Meterainya tidak atau kurang bayar,” ;
5. Bahwa mengingat surat kuasa yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sah, karena tidak bertanggal, sehingga menurut ketentuan pasal 7 ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 13 tahun 1985, maka dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai, sehingga menurut ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor: 13 tahun 1985, maka pengadilan (Majelis Hakim) tidak akan menerima atau tidak mempertimbangkan surat kuasa yang dijadikan dasar pengajuan gugatan dalam perkara ini.
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

EXKSEPSI MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK

7. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini pernah diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG.
8. Bahwa dalam perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG. tersebut PENGUGAT dalam kedudukan sebagai TERGUGAT V.
9. Bahwa di samping PENGUGAT yang dalam kedudukan sebagai TERGUGAT V dalam perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG. tersebut ada pihak lain yang dijadikan sebagai Tergugat yakni :
 - a. SARTONO SUTANDI, alamat di Jalan Seroja III No.18, Kelurahan Karang Kidul Semarang, sebagai TERGUGAT I;
 - b. LIONG ENG ING KIEM, alamat Jalan Jagalan Buntu No.423 Kelurahan Gabahan sebagai TERGUGAT II;



- c. RISJANTO, alamat di Jalan Sebandaran Timur 383 B 10, Kelurahan Gabahan Semarang sebagai TERGUGAT III dan;
- d. IBRAHIM KURNIAWAN sebagai TERGUGAT IV (TERGUGAT dalam perkara ini);
10. Bahwa berdasarkan fakta hukum gugatan perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG. tersebut terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak atau kurang subyek hukum Tergugatnya.
11. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sengaja diajukan dan hanya TERGUGAT yang dijadikan TERGUGAT; berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.503 k/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 menegaskan bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semua harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, maka gugatan PENGGUGAT kurang pihak dengan tidak mengikutsertakan pihak lain yang berhak, sehingga sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING KEPEMILIKAN YANG JELAS

12. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jagalan Buntu Nomor: 422, Nomor: 423, Nomor: 424, Nomor: 425, Nomor: 426, Nomor: 427 dan Nomor: 428 merupakan asal dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 68/ Djagalan atas nama almarhum GOEI THWAN LING (SUTAPA) yang beralamat Jalan Petudungan Nomor: 52 Semarang, dimana Sertipikat HGB Nomor:68/Djagalan tersebut sudah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 sehingga status tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.
13. Bahwa status obyek sengketa adalah tanah negara yang saat ini benar dikuasai dan dipergunakan oleh TERGUGAT, dimana PENGGUGAT tidak berhak atau tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini mengingat menurut ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor:24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa: "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data



yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

14. Bahwa Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut merupakan aturan Pelaksanaan dari pasal 19 Undang-Undang Nomor:5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menguraikan secara tegas :

“Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.....”

15. Bahwa untuk atas tanah obyek sengketa setelah berakhirnya Sertipikat HGB No.68 Kel. Djagalan(Jagalan) pada tanggal 24 September 1980 sehingga menjadi tanah Negara, tidak pernah dilakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud menurut ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf a, b dan c.
16. Bahwa menurut ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf (c) pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana PENGGUGAT nyata-nyata tidak mempunyai bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pasal 19 ayat 2 huruf (c) UU no. 5 tahun 1960 juncto pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut.
17. Bahwa PENGGUGAT dalam hal ini sama sekali tidak memiliki legal standing terhadap obyek sengketa oleh karena bukan pihak yang mendiami obyek sengketa sehingga tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa Sertipikat atas obyek sengketa tersebut berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor : 5 Peraturan



Pemerintah nomor:24 tahun 1997.

18. Bahwa oleh sebab PENGUGAT tidak memiliki legal standing kepemilikan yang jelas sehingga sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGUGAT KABUR KARENA PENGUGAT SALAH DALAM MENYEBUTKAN BATAS-BATAS SEHINGGA LETAK OBYEK SENGKETA TIDAK JELAS

19. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak menyebutkan secara jelas mengenai batas-batas letak obyek sengketa, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

20. Bahwa dalam Sertipikat tercantum batas-batas obyek berupa gambar situasi yang termasuk dalam Surat Ukur yang membedakan tata letak antara satu obyek dengan obyek yang lain sehingga letak obyek menjadi jelas. Akan tetapi PENGUGAT dalam gugatannya salah dalam menyebutkan batas-batas yang menjadi obyek sengketa.

21. Bahwa dengan adanya kesalahan dalam penyebutan batas-batas obyek sengketa tersebut mengakibatkan gugatan menjadikan kabur, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI MENGENAI AKTA JUAL BELI NOMOR: 2 TANGGAL 5 SEPTEMBER 2001 ADALAH CACAT HUKUM

22. Bahwa posita nomor: 1 dikatakan bahwa PENGUGAT mengaku sebagai pemilik obyek sengketa yang diperoleh dengan membeli dari Alm. GOEI THWAN LING (SUTAPA) yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 2 tanggal 5 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMMAD TURMAN, S.H., adalah tidak sah.

23. Bahwa Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616".



24. Bahwa hal tersebut juga diterangkan oleh Profesor Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul: "Hukum Agraria Indonesia" jilid 1 oleh penerbit Djambatan, pada halaman 28, yang tertulis sebagai berikut: "Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (pasal 1459). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" (dalam bahasa Belanda: "juridische levering"), yang diatur dalam pasal 616 dan 620".
25. Bahwa oleh karena jual beli tersebut tidak dilakukan penyerahan sebagai sesuatu yang disyaratkan Undang-undang sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut menjadi cacat hukum, maka dengan demikian jual beli diatas adalah tidak sah menurut hukum.
26. Bahwa jual beli sesuai Akta Nomor: 2 tanggal 5 September 2001 dengan tanpa dilaksanakan penyerahan sebagaimana syarat yang tersebut dalam Undang-undang, maka jual beli dimaksud adalah tidak sah sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK DAPAT MELAKUKAN PERUBAHAN GUGATAN KARENA KEKHUSUSAN ISI SURAT KUASA TIDAK MENYEBUTKAN SECARA RINCI UNTUK KEWENANGAN MELAKUKAN PERUBAHAN GUGATAN

27. Bahwa dalam kekhususan Surat Kuasa PENGGUGAT tidak menyebutkan secara rinci mengenai hal kewenangan melakukan perubahan atau perbaikan gugatan yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 September 2016.
28. Bahwa dalam persidangan pertama yang dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2016 dengan agenda pembacaan gugatan, PENGGUGAT telah mengajukan perbaikan gugatan.
29. Bahwa oleh karena dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak menyebutkan kewenangan mengenai hal melakukan perubahan atau perbaikan gugatan, maka dengan demikian sudah sepatutnya perbaikan gugatan tertanggal 27 Oktober 2016 tersebut ditolak atau setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA SALAH



DALAM PENYEBUTAN LUAS SEHINGGA TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA

30. Bahwa gugatan dalam perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG. menyebutkan luas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jagalan Buntu Nomor: 422, Nomor: 423, Nomor: 424, Nomor: 425, Nomor: 426, Nomor: 427 dan Nomor: 428 adalah seluas 584,52 m².
31. Bahwa rumah-rumah tersebut merupakan asal dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 68/ Djagalan atas nama almarhum GOEI THWAN LING (SUTAPA) dengan surat ukur Nomor: 106/ 1955, tanggal 2-7-1955 seluas 1.314 m², yang telah didaftarkan pada tanggal 12-12-1970. Atas penunjukan warkah Nomor: II/447/1970 yang merupakan tanah bekas hak Eigendom Perponding Nomor: 2260. atas nama pemegang hak yang beralamat di Jalan Petudungan Nomor: 52 Semarang.
32. Bahwa gugatan dalam perkara Nomor: 381/Pdt.G/2016/PN.Smg. yang diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Semarang, akan tetapi pada posita maupun petitum salah dalam menyebutkan luas obyek sengketa karena tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dengan menyebutkan hanya seluas \pm 375 m² yang seharusnya menyebutkan seluas 584,52 m² sesuai gugatan dalam perkara Nomor: 48/Pdt.G/2005/PN.SMG.
33. Bahwa atas dasar kesalahan dalam penyebutan luas obyek sengketa, maka gugatan menjadi kabur sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Uraian dalam Eksepsi secara mutatis mutandis, dianggap tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara.
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT dalam Jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Prof. Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia jilid 1 penerbit Djambatan edisi revisi tahun 1997, halaman 452 yang memberikan pengertian bahwa Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.
4. Bahwa PENGGUGAT beritikad buruk dengan mementingkan diri sendiri



berusaha untuk dapat menguasai obyek sengketa demi tercapainya keinginan dengan seolah telah melakukan suatu perbuatan hukum jual beli obyek sengketa yang dikemas dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor: 2 tanggal 5 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMMAD TURMAN, S.H., dimana perbuatan jual beli tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum, dimana dalam Akta JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN HAK ATAS TANAH Nomor:2 tanggal 5 September tahun 2001 tersebut Tuan SUTAPA, dahulu GOEI THWAN LING dalam keadaan sakit keras serta tidak menguasai obyek sengketa, dimana pada halaman 3 baris ke-12 dan baris ke-13 disebutkan: “ bahwa bangunan tersebut di atas sampai sekarang sedang dipakai atau disewa oleh pihak lain dan sampai hari ini pula masih dalam penguasaan pihak lain/atau pihak penyewa”. Bahwa yang dimaksud bangunan tersebut di atas diuraikan pada halaman 2 Akta JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN HAK ATAS TANAH Nomor:2 tanggal 5 September tahun 2001 adalah Nomor: 422, 423, 424, 425, 426, 427 dan 428 yang apabila dihitung ada 7 rumah.

5. Bahwa sebagaimana TERGUGAT uraikan di dalam eksepsi yang dianggap ada dan menjadi uraian di dalam pokok perkara ini PENGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT yang didalilkan menguasai 4 bidang yakni: 425, 426, 427 dan 428, akan tetapi PENGUGAT dengan sengaja tidak mengajukan 4 bidang rumah yang lain yakni Nomor: 422, 423 dan 424 dengan tujuan gugatan seolah-olah berbeda dengan gugatan yang pernah diajukan dalam perkara Nomor:48/Pdt.G/2005/PN.Smg yang diputus pada tanggal 23 Agustus 2005 yang apabila dihitung sudah lebih dari 11 tahun yang lalu.
6. Bahwa ternyata dalam perbuatan hukum yang seolah-olah jual beli obyek sengketa tidak ada penyerahan(levering) sebagaimana salah satu syarat jual beli dan juga tidak disertai adanya penyerahan asli sertifikat tanah serta tidak pernah dapat dibuktikan adanya pembayaran Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(PPHTB) sehingga dengan demikian perbuatan hukum dimaksud adalah tidak sah.
7. Bahwa bertolak dari Akta Jual Beli Nomor: 2 tanggal 5 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMMAD TURMAN, S.H. sebagai dasar pengajuan gugatan oleh PENGUGAT, maka dengan ini



TERGUGAT mensomir untuk PENGGUGAT membuktikan Proses jual beli telah memenuhi syarat pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Nomor:5 tahun 1960 juncto pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor:24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena secara de jure tanah eks SHGB No. 68 Kel. Jagalan adalah sudah berakhir haknya dan dengan status tanah negara.

8. Bahwa dari fakta status tanah obyek sengketa sudah berakhir haknya, maka dalil butir angka 3 gugatan PENGGUGAT adalah tidak berdasar hukum karena secara de facto TERGUGAT menguasai tanah negara yang bukan hak milik PENGGUGAT.
9. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir angka 4 dan 5 mengenai tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah tidak berdasar dan tidak relevan karena PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing atau alas hak atau bukti kepemilikan yang sah menurut ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf (c) Undang-Undang Nomor:5 tahun 1960 juncto pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing yang jelas sehingga dalil gugatan PENGGUGAT butir angka 6, 7, 8, 9 dan 10 sudah sepatutnya untuk tidak dipertimbangkan.
11. Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini, dengan amar :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA:

- Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-



adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 06 April 2017, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat sebagian;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.441.000,- (dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 06 April 2017, Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN. Smg., pada tanggal 10 April 2017 Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan JOKO SUHATNO, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang tertuang dalam akta pernyataan permohonan banding Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg jo No. 24/Pdt.U/2017/PN.Smg dan akta pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Kuasa Terbanding / Tergugat pada tanggal 08 Mei 2017 sebagaimana tercantum dalam relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg jo No. 24/Pdt.U/2017/PN.Smg;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 17 April 2017 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa di Semarang yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 April 2017 dengan No. 24/Pdt.U/2017/PN Smg dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat pada tanggal 08 Mei 2017 sebagaimana tertuang dalam relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg jo No. 24/Pdt.U/2017/PN.Smg;



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Semarang, 05 Juni 2017 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 05 Juni 2017 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat pada tanggal 15 Juni 2017 sebagaimana tertuang dalam relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg jo No. 24/Pdt.U/2017/PN.Smg;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dengan relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg jo No. 24/Pdt.U/2017/PN.Smg., sebelum berkas di kirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat pada tanggal 08 Mei 2017;
- Kuasa Hukum Terbanding/Tergugat pada tanggal 08 Mei 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat/Pembanding secara tegas menyatakan keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri Semarang No. 381/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 6 April 2017, dikarenakan keputusan tersebut diatas tidak memuat pertimbangan hukum yang jelas, tidak tepat, keliru dan sangat bertentangan dengan fakta-fakta di persidangan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding di persidangan juga sama sekali tidak dipertimbangkan maka layak dan patut keputusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tingkat Banding;



2. Bahwa, keberatan selanjutnya tentang esepsi Tergugat/Terbanding dikabulkan dengan pertimbangan hukum gugatan Penggugat kurang subyek hukum Tergugatnya dan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah merupakan keputusan yang salah dan tidak tepat dikarenakan gugatan perkara a quo diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat sudah tepat dan benar dengan penjelasan sebagai berikut :

- Seluruh tanah dan bangunan rumah tersebut eks SHGB No.68 luas 1314 m² atas nama Sutapa dh. Goei Thwan Ling yang terletak di Jl. Jagalan No. 21, 23, 25, 27, 29, 31 dan yang terletak di Jl. Jagalan Buntu No. 422 s/d 428 Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang seluruhnya telah dibeli oleh Penggugat/Pembanding dengan penjelasan sebagai berikut :
- Tanah dan rumah Jl. Jagalan No. 21 Semarang dibeli oleh Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Januari 2001 vide copy kwitansi pembelian terlampir;
- Tanah dan rumah Jl. Jagalan No. 23 Semarang juga dibeli oleh Penggugat/Pembanding dan diatas namakan anaknya yang bernama Setyawati Tjeng vide SHGB No. 676 terlampir;
- Tanah dan rumah Jl. Jagalan No. 25 Semarang telah dibeli oleh Penggugat/Pembanding dan diatas namakan anaknya yang bernama Santi Tjeng vide SHGB No. 675 terlampir;
- Tanah dan rumah Jl. Jagalan No. 27 Semarang telah dibeli oleh Penggugat/Pembanding juga diatas namakan anaknya yang bernama Johannes Kurniawan vide SHGB No. 677 terlampir;
- Tanah dan rumah Jl. Jagalan No. 29 dan 31 Semarang juga dibeli oleh Penggugat/Pembanding vide Surat pemblokiran terlampir;
- Sedangkan tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 422 – 428 Semarang seluas ± 584 m² juga dibeli oleh Penggugat/Pembanding, bukti vide P-1 berupa Akte Notaris No.2 tanggal 5 September 2001 tentang Jual beli bangunan dan pengoperan Hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dan PPAT M. Turman, SH. ;
- Terhadap tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 422, 423 dan 424 Semarang telah dalam keadaan kosong serta diajukan permohonan hak di Kantor BPN Semarang oleh Penggugat/Pembanding dan sudah



dikeluarkan Gambar Situasi (GS) yang dikeluarkan oleh BPN Semarang tanggal 15 September 2015 vide bukti P-4 terlampir juga dikuatkan sidang di tempat (PS) Majelis Hakim bersama Penggugat dan Tergugat telah melihat dan membuktikan tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 422, 423 dan 424 Semarang benar-benar dalam keadaan kosong;

- Tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang yang dibeli oleh Penggugat/Pembanding oleh Karena masih dikuasai dan diduduki serta dijadikan gudang oleh Tergugat/Terbanding tanpa alas hak yang sah dan bersifat melawan hukum maka Penggugat mengajukan gugatan pengosongan kepada tergugat dalam perkara a quo di pengadilan Negeri di Semarang sudah tepat dan benar sehingga tidak alasan gugatan yang diajukan oleh penggugat tersebut kepada tergugat sama sekali tidak kurang subyek hukum Tergugatnya dan seluruh tanah dan rumah eks SHGB No. 68 tersebut di atas benar-benar telah dibeli oleh Penggugat/Pembanding dari Sutapa dh Goei Thwan Ling maka Penggugat mempunyai legal Standing mengajukan Gugatan pengosongan atas tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang yang masih ditempati, diduduki dan dijadikan gudang oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan bersifat melawan hukum;

3. Bahwa dari seluruh uraian sebagaimana tersebut diatas secara tegas Penggugat/Pembanding menyatakan keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri Semarang No. 381/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 6 April 2017 yang mengabulkan eksepsi Tergugat dengan dasar pertimbangan hukum gugatan Penggugat kurang subyek hukum Tergugatnya dan Penggugat/Pembanding tidak mempunyai Legal Standing mengajukan gugatan kepada Tergugat/Terbanding dengan memutus Gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah merupakan keputusan yang salah dan menyesatkan dikarenakan sangat bertentangan dengan fakta persidangan dan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat/Pembanding di persidangan vide bukti P-1 s/d P-10 dan bukti-bukti sebagaimana terlampir dalam memori banding ini maka layak dan patut keputusan perkara a quo dibatalkan oleh Peradilan Tingkat banding;



4. Bahwa, keberatan selanjutnya secara tegas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding adalah eksepsi bukan mengenai kewenangan mengadili maka layak dan patut eksepsi Tergugat/Terbanding tersebut ditolak dan diputus bersama pokok perkara dikarenakan tidak terbukti gugatan yang diajukan Penggugat/Pembanding kepada Tergugat/Terbanding dalam perkara a quo kurang subyek hukum Tergugatnya, juga Penggugat/Pembanding mempunyai Legal Standing mengajukan gugatan pengosongan atas tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang yang telah dibeli secara sah oleh Penggugat/Pembanding dari Sutapa dh Goei Thwan Ling sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang gugatan ini diajukan telah dihuni, diduduki dan dijadikan gudang oleh Tergugat/Terbanding tanpa alas yang sah dan bersifat melawan hukum;
5. Bahwa secara tegas berdasarkan keputusan 3 Peradilan terdahulu vide bukti P-6, P-7 dan P-8 telah membuktikan bahwa Tergugat/Terbanding menempati, menduduki dan menjadikan gudang tanpa alas hak yang sah dan bersifat melawan hukum sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Ibrahim Kurniawan ditolak oleh Mahkamah Agung;
6. Bahwa terhadap tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 422 s/d 428 Semarang benar-benar telah dibeli secara sah oleh Penggugat/Pembanding dari Sutapa dh Goei Thwan Ling vide bukti P-1 juga telah diajukan permohonan hak oleh Penggugat/Pembanding di Kantor BPN Kota Semarang pada tahun 2001 dan telah diterbitkan Gambar Situasi (GS) dan sertifikat belum diproses dikarenakan tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang masih ditempati, diduduki dan dijadikan Gudang Tergugat/Terbanding secara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah dan melanggar Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang diganti dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sehingga gugatan pengosongan dalam perkara a quo yang diajukan oleh penggugat/Pembanding kepada Tergugat/Terbanding sudah tepat dan benar, Vide bukti P-4;
7. Bahwa, keberatan selanjutnya di persidangan Tergugat/Terbanding telah mengajukan bukti-bukti surat dengan diberi tanda T-1 s/d T-26 dari bukti-bukti tersebut tidak ada satupun yang membuktikan bahwa



Tergugat/Terbanding menempati dan menduduki serta menjadikan gudang tanah dan rumah Jl. Jagalan buntu No. 425 s/d 428 Semarang Karena sewa/kontrak dan Akta Jual beli maupun Sertifikat Bukti kepemilikan maka dengan demikian Tergugat/Terbanding telah terbukti menempati, menduduki dan menjadikan gudang atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut secara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah;

8. Bahwa Keberatan selanjutnya Tergugat/Terbanding telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan secara tegas menyatakan sudah tidak menempati lagi tanah dan rumah Jl. Jagalan buntu No. 422 s/d 424 Semarang Karena sudah dibeli oleh Penggugat/Pembanding juga menerangkan tanah dan rumah Jl. Jagalan buntu No. 425 s/d 428 Semarang yang ditempati dan dihuni oleh Tergugat/Terbanding sejak tahun 2001 telah dibeli oleh Penggugat/Pembanding dari Sutapa dh Goei Thwan Ling yang sekarang obyek sengketa dalam perkara a quo;
9. Bahwa, dalam siding pemeriksaan setempat di lokasi tanah dan rumah obyek sengketa Majelis Hakim telah melihat dan memeriksa secara seksama seluruh tanah dan rumah eks SHGB No.68 yang terletak baik di Jl. Jagalan No. 21 s/d 31 Semarang maupun tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 422 s/d 424 Semarang benar-benar dalam keadaan kosong dan memeriksa dan mengukur tanah dan rumah obyek sengketa Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang dan telah dicocokkan pula dengan gambar yang terdapat dalam Sertifikat SHGB No.68 Semarang semua benar hanya tanah dan rumah obyek sengketa benar-benar masih ditempati, dihuni dan dijadikan gudang oleh Tergugat/Terbanding sejak tahun 2001 tanpa alas hak yang sah dan bersifat melawan hukum sehingga gugatan pengosongan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding kepada Tergugat/Terbanding adalah sudah tepat dan benar;
10. Bahwa, dari fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding di persidangan telah dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, oleh Karena bukti-bukti tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo maka berakibat produk keputusan yang salah dan tidak tepat telah mengabulkan eksepsi Tergugat karena gugatan



Penggugat dianggap kurang subyek hukum Tergugatnya dan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing mengajukan Gugatan pengosongan dalam perkara a quo kepada Tergugat, maka layak dan patut keputusan Pengadilan Negeri Semarang No. 381/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 6 April 2017 layak dan patut dibatalkan oleh Pengadilan Tingkat Banding dan selanjutnya berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

- Menyatakan permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 381/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 6 April 2017, dan mengadili sendiri sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menempati, menduduki, dan menguasai tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang tanpa alas hak yang sah;
3. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menempati, menduduki dan menguasai tanah dan rumah Jl. Jagalan buntu No. 425 s/d 428 Semarang tanpa alas hak yang sah wajib dihukum membayar kerugian material dan immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah Jl. Jagalan Buntu No. 425 s/d 428 Semarang dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula, bila perlu dengan alat negara;
5. Menyatakan keputusamn dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun tingkat banding;



Atau Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang memberikan keputusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding/Tergugat telah mengajukan kontra memori banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara a quo sebagai berikut :

- Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 ternyata bahwa ada pihak lain yang menguasai tanah sengketa, yaitu Sartono Sutandi, Liong Eng Ing Kiem dan Risjanto, yang seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo, sehingga dengan tidak ditariknya mereka sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, maka gugatan secara formalitas menjadi kurang pihak. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat beralasan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat tersebut beralasan secara hukum dan dapat dikabulkan;

- Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur Karena Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Kepemilikan Yang Jelas :

Menimbang, bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa hal yang dibenarkan oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat bahwa obyek sengketa tanah/rumah sengketa yang mana didalam bukti P-6 seluas $\pm 584,52 \text{ m}^2$ sedangkan di dalam surat gugatan Penggugat seluas $\pm 375 \text{ m}^2$ tanah tersebut statusnya dikuasai oleh negara karena haknya telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan tidak diperpanjang oleh pemilik Hak Guna Bangunan Nomor : 68/Djagalan atas nama almarhum Goei Thwan Ling (Sutapa) sehingga berdasarkan alasan tersebut maka Penggugat tidak mempunyai " Legal Standing " atau pihak yang mempunyai kedudukan untuk menuntut terhadap tanah/rumah obyek



sengketa. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum putusan di atas, Pemohon banding tidak dapat menyangkal dan membuktikan Pemohon banding mempunyai bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat, karena nyata-nyata obyek sengketa dalam perkara ini dengan status tanah negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
3. Bahwa tanah dan bangunan Jl. Jagalan No.21 adalah milik Termohon banding yang sudah dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat, ironisnya Pemohon banding/Penggugat di dalam persidangan hanya mengajukan fotocopy sertifikat eks HGB No.68/Djagalan dan tidak dapat mengajukan sertifikat aslinya;
4. Bahwa apabila benar terjadi jual beli, maka tentunya Pemohon banding/Penggugat pasti akan mendapatkan bukti sertifikatnya serta dilakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Bahwa dalam jual beli ada unsur levering (penyerahan) sebagaimana azas hukum jual beli di Indonesia, dimana untuk melakukan transaksi jual beli harus dipenuhi 3 unsur, yakni : 1. Terang = dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT, 2. Kontan = dimana terbukti ada pembayaran harga dan 3. Levering = penyerahan dari penjual kepada pembeli, serta 4. Adanya pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
6. Bahwa pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah syarat pokok dalam proses jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dalam pasal tersebut berbunyi : “ Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan “;
7. Bahwa dengan dasar aturan perpajakan tersebut maka Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak membuat akta tanah jika penjual melanggar aturan seperti tidak membayar Pajak Penghasilan sebelum penandatanganan akta jual beli;



8. Bahwa dasar hukum yang harus dipenuhi oleh seorang PPAT adalah pasal 39 ayat (1) huruf (g) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ PPAT menolak membuat akta, jika tidak terpenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan “, bahwa dengan demikian jika PPHTB tidak terpenuhi maka PPAT harus menolak untuk membuat akta jual belinya. Bahwa berdasarkan fakta yang ada yang terungkap dipersidangan tidak pernah dibuktikan telah dibuat akta jual beli dihadapan PPAT untuk dapat diproses balik nama oleh Kantor Pertanahan yang berwenang serta diterbitkan sertifikat tanah sebagai bukti hak sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
9. Bahwa ternyata pemohon banding tidak memenuhi kriteria bukti-bukti kepemilikan yang dapat membuktikan legal standing sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan yang juga tidak jelas letak dan batas-batasnya karena hasil sidang Peninjauan Setempat terbukti bahwa gugatan dari pemohon banding tidak jelas;
10. Bahwa berdasarkan sidang Pemeriksaan Setempat (PS) terbukti bahwa bukti-bukti yang diajukan dipersidangan tidak sesuai dengan letak tanah yang disengketakan;
11. Bahwa memori banding yang diajukan oleh Pemohon banding, materi yang disampaikan sangat jauh dan tidak ada kaitannya sama sekali dengan dalil gugatan atau materi gugatan, dimana tanah dan bangunan Jln. Jagalan No. 21 justru milik Termohon banding dan sudah bersertifikat, sedangkan Jln. Jagalan No. 23, 25 dan 27, 29 dan 31 tidak ada relevansinya dengan perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Termohon banding dahulu Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Jawa Tengah untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini, dengan amar :

- Menolak permohonan banding dari Pemohon banding;
- Membebankan biaya perkara kepada Pemohon banding;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/ Penggugat tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa



apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/Tergugat hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 06 April 2017, Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg., yang dimohonkan banding tersebut, serta memperhatikan surat memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat dan surat kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 06 April 2017, Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia

Halaman 24 dari 26 Halaman Putusan Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG



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

Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan pasal-pasal dari undang-undang maupun peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor : 381/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 06 April 2017, yang di mohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 13 September 2017 oleh kami H. Mulyanto, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis Hakim, Rosidin, S.H., dan Tulus Basuki, S.H. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **20 September 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Nurhidayat, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim –Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Tertanda

Tertanda

Rosidin, S.H.

H. Mulyanto, S.H.,M.H.

Tertanda

Tulus Basuki, S.H.

Panitera Pengganti

Tertanda

Nurhidayat, S.H.

Halaman 25 dari 26 Halaman Putusan Nomor : 322/PDT/2017/PT SMG



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

Biaya Perkara :

1.	Meterai Putusan	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
3.	Biaya Pemberkasan	Rp.	139.000,- +

Jumlah	=	Rp.	150.000,-
--------	---	-----	-----------

(Seratus lima puluh ribu rupiah)