



**PUTUSAN**

**NOMOR : 159/Pdt / 2017/ PT SMG.**

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

PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

**ALI MUSODIKIN Bin SUGIONO (sebagai ahli waris pengganti dari Alm. JAPAR).**

Pekerjaan Swasta, Alamat Dk. Rejosari RT. 01 RW. 10 Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

Dalam perkara ini menguasai kepada: **MUHARSUKO WIRONO, SH, MH, ACE WAHYUDIN, SH; AHMAD RUDI FIRDAUS, SH; AGUS JAMALUDIN, SH dan AHMAD FAUZAN, SH**, kesemuanya Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultasi Hukum (BPKH-MKGR) Jawa Tengah, Jalan HOS Cokroaminoto No. 23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 101/Suku/BPKH/JT/XII/2015 tertanggal 10 Desember 2015.

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan:**

**PT. MEGAH REALTYNDO INDAH.**

Berkedudukan di Jalan Dinar Mas Raya No. 1, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;

Dalam perkara ini diwakili oleh direktur utamanya yang bernama: **BAMBANG WIDIARTO**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **MAKNUN TRIKAYA, S.H.**, Advokat-Konsultan Hukum di Kantor Advokat-Konsultan Hukum MAKNUN TRIKAYA, S.H. & PARTNERS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor. 18/SK/MKI-DIRUT/III/2017 tanggal 09 Maret 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula disebut sebagai **TERGUGAT**;

*Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG*



**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN**  
**NASIONAL RI cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**PROVINSI JAWA TENGAH cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG;**

Berkedudukan di Jalan Kimangunsarkoro No. 23 Semarang.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 17 April 2017, Nomor : 159/ Pdt / 2017 / PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN Smg., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 Januari 2016, dalam Register Nomor 04/Pdt.G/2016/PN Smg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang hidup pasangan Suami Isteri yang bernama Bapak JAPAR dengan seorang wanita yang bernama SA'ODAH;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Bapak JAPAR dan Ibu SA'ODAH dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama SUGIONO;
3. Bahwa kemudian SUGIONO meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris 5 (lima) orang anak yang masing - masing bernama :
  - 1) ALI MUSODIKIN (Penggugat);
  - 2) ASMURI;
  - 3) JUWARIYAH;
  - 4) EDI IWAN SUGIYANTO;
  - 5) FAJAR SETIAWAN.
4. Bahwa Alm. JAPAR meninggal dunia pada tanggal 3 Maret 1989 sebagaimana Duplikat Surat Kematian No. 474.3/405 yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Meteseh tertanggal 3 Mei 2015 dan istrinya yang bernama SA'ODAH meninggal dunia pada tanggal 20 Oktober 2014 sebagaimana

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Kematian No. 474.1/3/VI/2015 yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Meteseh tertanggal 9 Juni 2015;

5. Bahwa semasa hidupnya Alm. JAPAR selain meninggalkan Isteri yang bernama SA'ODAH dan mempunyai ahli waris pengganti (i.c anak dari Alm. SUGIONO), juga memiliki harta berupa :

- Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rejosari RT. 04 RW. 10, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sebagaimana tercatat dalam Letter C No. 444 Persil 76 Klas D II seluas 0480 da atas nama DJAPAR MOESRIKAN, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Liliana Tedjosaputro/Kaesimin;
- Sebelah Selatan : Sungai kecil / Kalen;
- Sebelah Barat : Tanah milik Kamirah;

Yang selanjutnya disebut Objek Sengketa;

6. Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana posita angka 5 (lima) tersebut di atas belum pernah dijualbelikan kepada pihak lain baik semasa hidup Alm. JAPAR maupun Alm. SUGIONO bin JAPAR serta oleh ahli waris lainnya;
7. Bahwa namun ternyata terhadap tanah Objek Sengketa saat ini diklaim milik TERGUGAT;
8. Bahwa TERGUGAT mengklaim / merasa memiliki Objek Sengketa berdasarkan Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT, yang mana Sertifikat HGB No. 1334 tersebut diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT;
9. Bahwa pada kenyataannya Alm. JAPAR maupun Alm. SUGIONO bin JAPAR serta ahli waris lainnya tidak pernah melakukan jual beli dan / atau melepaskan hak kepemilikan tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT, oleh karenanya sangat aneh dan janggal apabila tanah Objek Sengketa sekarang tercatat dalam Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT;
10. Bahwa faktanya tanah Objek Sengketa sejak dulu dikuasai, dirawat serta dimanfaatkan oleh Alm. JAPAR, setelah Alm. JAPAR meninggal dunia diteruskan dikuasai oleh ahli warisnya yaitu Alm. SUGIONO bin JAPAR dan ahli waris pengganti (i.c anak dari Alm. SUGIONO), namun alangkah terkejutnya terhadap tanah yang telah bertahun-tahun digarap dan dimanfaatkan oleh Alm. JAPAR dan ahli warisnya saat ini diminta oleh TERGUGAT, selanjutnya oleh TERGUGAT dilakukan penataan tanah dengan menggunakan alat berat dan didirikan bangunan untuk dijadikan perumahan;

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa penataan tanah Objek Sengketa dengan menggunakan alat berat untuk dijadikan perumahan oleh TERGUGAT didasarkan pada Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT, yang mana sebagian dari luas Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT diragukan keabsahan dan kebenarannya karena baik Alm. JAFAR maupun Alm. SUGIONO bin JAFAR serta ahli waris lainnya belum pernah menjual dan / atau memindahtangankan kepada pihak lain sehingga perbuatan TERGUGAT yang menguasai, merawat dan memanfaatkan tanah Objek Sengketa adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dapat merugikan kepentingan hukum bagi PENGGUGAT, baik kerugian materil maupun kerugian imateril;
12. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa telah kehilangan hak untuk menguasai dan menikmati hasil dari tanah Objek Sengketa tersebut;
13. Bahwa menurut hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana uraian di atas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan perkara ini;
14. Bahwa adapun kerugian - kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT tersebut, dapat PENGGUGAT rinci sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil;

PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati hasil dari tanah Objek Sengketa sejak dilakukan penataan tanah Objek Sengketa oleh TERGUGAT yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah).
  - b. Kerugian Imateril;

Bahwa PENGGUGAT merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

Dengan demikian jumlah kerugian materil maupun immateril menjadi sebesar Rp. 3.100.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Juta Rupiah);
15. Bahwa agar TERGUGAT tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila TERGUGAT dibebani

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan tanah Objek Sengketa dan pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT;

16. Bahwa PENGGUGAT khawatir apabila TERGUGAT akan menghindari kewajiban dan berusaha memindahtangankan (ver vreemdem) dengan cara menjual, menyewakan, yang dapat merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT, maka mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan menjatuhkan Sita Jaminan (conservator beslag) terhadap tanah Objek Sengketa;

17. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang otentik / kuat, maka berdasarkan pasal 180 HIR, PENGGUGAT mohon Kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, PENGGUGAT mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, memanggil pihak-pihak ke Persidangan dan menetapkan hari persidangan, untuk itu selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservator beslag) atas tanah Objek Sengketa;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGGUGAT adalah salah satu Ahli Waris Pengganti yang sah dari Alm. JAFAR;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah Objek Sengketa adalah tanah milik Sah PENGGUGAT yang merupakan Ahli Waris dari Alm. SUGIONO
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah Objek Sengketa yang masuk dan tercatat ke dalam Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengeluarkan tanah Objek Sengketa dari Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT;
8. Menyatakan sebagai hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT secara langsung dan seketika dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan Aparat / Kepolisian;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.100.000.000,- (Tiga Miliar Seratus Juta Rupiah) secara langsung dan seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan tanah Objek Sengketa dan pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorrad) meskipun ada bantahan (verzet, banding atau kasasi);
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU;

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

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan yaitu:

- Bahwa kami menambah satu posita dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima) pada posita ke-18, sebagai berikut :

18. Bahwa karena perbuatan TERGUGAT sebagaimana poin 11 (sebelas) di atas adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka Turut Tergugat wajib dihukum untuk mengeluarkan tanah Objek Sengketa dari Sertifikat HGB No. 1334 atas nama TERGUGAT;

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

## 2. OBYEK SENGKETA SALAH LOKASI.

Bahwa obyek sengketa yang ditujukan kepada pihak Tergugat adalah tanah yang terletak di jalan Rejosari RT 04 RW 10, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tercatat dalam letter C No. 444

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 76 Klas D II seluas 0480 da atas nama Djapar Moesrikan dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Tanah milik Liliana Tedjosaputro/Kaesimin;  
Sebelah Selatan : Sungai kecil/Kalen;  
Sebelah Barat : Tanah milik Kamirah;

Bahwa obyek sengketa tersebut letaknya tidak benar dan sudah diperjualbelikan karena C No. 444 dengan luas 0480 da adalah atas nama Djajar Moesrikan dan letaknya dibawah aliran listrik (Sutet) yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Tanah Santos;  
Sebelah Timur : Tanah Trianto Hartadi;  
Sebelah Selatan : Tanah Bukit Semarang Jaya Metro;  
Sebelah Barat : Tanah Bukit Semarang Jaya Metro;

Dan tanah obyek sengketa telah dijual kepada Kamirah menjadi C. 623 sejak tanggal 11-04-1982;

### 3. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Bahwa tanah yang terletak di jalan Rejosari RT 04 RW 10, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tercatat dalam letter C No. 444 Persil 76 Klas D II seluas 0480 da atas nama Djapar Moesrikan dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Tanah milik Liliana Tedjosaputro/Kaesimin;  
Sebelah Selatan : Sungai kecil/Kalen;  
Sebelah Barat : Tanah milik Kamirah;

Nama yang tertulis didalam letter C No. 444 Persil 76 klas D II adalah Djajar Moesrikan sedangkan kakek Penggugat dengan nama Japar (Alm), sehingga antara Penggugat dengan obyek tanah sengketa tidak mempunyai hubungan hukum, mengingat sejak awal sampai saat ini tidak pernah terdaftar atas nama Japar (Alm) tak lain adalah Kakek Penggugat. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap tanah yang disengketakan didasarkan kepada :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 239 K/SIP/1968 menyatakan "tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 4/K/Sip/1958 tanggal 13

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



Desember 1958 menyatakan : " Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum di depan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak".

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium).

Penggugat dalam melakukan gugatan kurang pihak karena yang seharusnya Tergugat Utama justru tidak dimasukkan dalam materi gugatannya, bahwa orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (Plurium Litis Consortium) dan Yahya Harahap, SH mantan Hakim Agung dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Agama hal. 21 mengartikan Plurium Litis Consortium secara Lateral (Harfiah), untuk itu pihak yang terkait dengan tanah yang disengketakan perlu ada tergugat lain, yaitu :

- a. Tanah dengan Letter C No. 1557 Persil 76 klas D 11 atas nama Santos seluas 0480 da (Bukti T-5) sebagian (seluas 2344 m2) dilepaskan/dijual kepada PT. Megah Realtyndo Indah sesuai dengan Peta Situasi No. 661N/1997 tanggal 20-06-1997 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang sekarang Kota Semarang, bahwa saudara Santos menjadi Tergugat I.
- b. Tanah dengan Letter C 623 Persil 76 klas D II atas nama Kamirah seluas 0480 da (Bukti T-4) seluruhnya dijual kepada Santos menjadi letter C No. 1557 Persil 76 klas D II seluas 0480 da, bahwa saudara Kamirah sebagai Tergugat II dan selanjutnya baru pihak PT. Megah Realtyndo Indah menjadi Tergugat III.

Dengan demikian mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal yang disampaikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan konvensi.
2. Bahwa perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1334 atas nama PT. Megah Realtyndo Indah desa Meteseh, Kecamatan Tembalang Kotamadya Semarang (Kota Semarang) Provinsi Jawa Tengah dengan kronologis sebagai berikut :
  - a. Melalui pembebasan Hak mendasari kepada Peta Situasi No. 661N/1997 tanggal 20-06-1997 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang sekarang Kota Semarang.
  - b. Selanjutnya berdasarkan Peta Situasi tersebut dilakukan pengukuran





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, kemudian keluar Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 184/1997 tanggal 30 Juli 1997 dengan luas 268.700 M<sup>2</sup>, hasil pengukuran tersebut telah diberi tanda-tanda batas berupa patok batas dan pada saat penunjukan dan penetapan batas yang menunjukan adalah saudara Natanel Suharsono yang pada saat itu sebagai Direktur PT. Megah Realtyndo Indah.

- c. Bahwa berdasarkan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 184/1997 tersebut Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah mengeluarkan surat keputusan Nomor : SK.550.2/455/1/2299/33/97 tanggal 3 November 1997 memberikan hak guna bangunan kepada PT. Megah Realtyndo Indah selama 30 tahun terhitung dari tanggal 9 Desember 1997 berakhir sampai dengan 8 Desember 2027.
- d. Berdasarkan prosedur perolehan hak atas tanah seluas 268.700 m<sup>2</sup> Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang (Kota Semarang) pada tanggal 12 Desember 1997 menerbitkan Sertifika Hak Guna Bangunan Nomor 1334 atas nama PT. Megah Realtyndo Indah;
3. Dalam perolehan hak atas tanah melalui jual beli/pembebasan dengan beritikad baik mendapat perlindungan hukum bagi pembeli/pembebas sebagai berikut :
  - a. Itikad baik menurut Prof. R. Subekti, SH adalah itikad baik diwaktu membuat perjanjian berarti kejujuran orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk, yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.
  - a. Itikad baik dan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik diatur dalam pasal 1457 KUHPer dan dasar itikad baik yang clikenal dalam pasal 1338 ayat 3 bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
  - b. Yurisprudensi MA RI Nomor 1876 K/MA/2005 bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.
4. Bahwa obyek sengketa yang ditujukan kepada pihak Tergugat adalah sudah merupakan kekayaan atau milik Tergugat (PT. Megah Realtyndo Indah) dan sudah menjadi bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1334 a/n PT. Megah Realtyndo Indah tanggal 12-12-1997 (Bukti T-1) Gambar situasi No. 184/1997 tanggal 30-07-1997 yang menerbitkan

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah instansi yang sah yaitu Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang sekarang Kota Semarang (Turut Tergugat).

5. Bahwa dalil Penggugat posita 1 s/d 9 adalah tidak benar dan sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, dimana tanah obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat seluas 0480 da terletak di RT. 04 RW. 10, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sebagai tercatat dalam letter C. 444 Persil 76 klas D II atas nama Djapar Moesrikan adalah tidak benar, adapun C. 444 Persil klas D II yang benar adalah atas nama Djajar Moesrikan yang kepemilikannya sudah beralih kepada orang lain dengan riwayat asal-usul tanah sebagai berikut :
  - a. Tanah dengan Letter C No. 444 Persil 76 klas D 11 atas nama Djajar Moesrikan seluas 0480 da (Bukti T-3) berasal dari Wiryodikromo (Bukti T-2) telah dijual seluruhnya kepada Kamirah menjadi letter C 623 Persil 76 klas D II seluas 0480 da.
  - a. Tanah dengan Letter C 623 Persil 76 klas D II atas nama Kamirah seluas 0480 da (Bukti T-4) seluruhnya dijual kepada Santos menjadi letter C No. 1557 Persil 76 klas D II seluas 0480 da.
  - b. Tanah dengan Letter C No. 1557 Persil 76 klas D II atas nama Santos seluas 0480 da (Bukti T-5) sebagian (seluas 2344 m2) dilepaskan/dijual kepada PT. Megah Realtyndo Indah sesuai dengan Peta Situasi No. 661N/1997 tanggal 20-06-1997 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang sekarang Kota Semarang pada nomor urut 60 (Bukti T-6) dan sisanya dilepaskan kepada PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
  - c. Tanah seluas 2344 M2 dengan letter C No. 1557 Persil 76 klas D II atas nama Santos yang dilepaskan/dijual kepada PT. Megah Realtyndo Indah menjadi bagian dari SHGB 1334/1997 dengan luas 268.700 M2 (Bukti T-1).
6. Berdasarkan dalil Penggugat posita no. 10 s/d 12 Tergugat menanggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat selama hidupnya belum pernah menguasai tanah yang disengketakan, karena tanah yang disengketakan selama dimiliki oleh Tergugat dijadikan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) sementara.
  - a. Sejak pertengahan tahun 2014 Tempat Pembuangan Sampah tersebut sudah diratakan oleh Tergugat dan pada saat Tergugat

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meratakan tanah yang disengketakan adanya hanya tumpukan sampah tidak ada tanamannya dan tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan.

- b. Tanah yang disengketakan saat ini sudah masuk dalam bagian SHGB 1334/1997 an. PT. Megah Realtyndo Indah (Tergugat) yang penerbitannya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
  - c. Adapun Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (kepemilikan) terhadap letter C no. 444 Persil 76 klas DII atas nama Djajar Moesrikan, karena memang bukan atas nama Alm. Japar (Kakek Penggugat), sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, untuk itu tidak ada orang lain yang dirugikan oleh Tergugat.
7. Menanggapi dalil Penggugat pada alasan gugatan posita 13 s/d 17 dan posita 18 pada tambahan gugatan tertanggal 18 April 2016 sebagai berikut :
- a. Dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka tidak ada kewajiban Tergugat untuk memberikan ganti kerugian berupa uang kepada Penggugat.
  - b. Penggugat tidak memiliki bukti kuat terhadap tanah yang disengketakan sebagaimana diatur dalam pasal 227 HIR, maka sita jamin Consevatoir tidak dapat dilakukan mengingat jangan sampai terjadi penyalahgunaan agar tidak diadakan penyitaan secara sembarangan yang ujung-ujungnya merupakan tindakan sia-sia yang tidak mengenai sasaran (Vexatoir) untuk itu Tersita harus didengar guna mengetahui dugaan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI;

- ~ Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- ~ Menyatakan Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

DALAM POKOK PERKARA;

- ~ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya gugatan Penggugat tidak diterima (NO).
- ~ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

## **Jawaban Turut Tergugat**

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (Obscur Libel):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian karena gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat 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 Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat menyangkut pendaftaran suatu hak atas tanah ataupun pemeliharaan data Pendaftaran tanah atas tanah obyek sengketa adalah sudah benar dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada data dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa Turut Tergugat tidak mengomentari dan menanggapi dalil Para Penggugat yang selebihnya bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Para Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat.

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

### **Dalam Eksepsi :**

- Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadiladilnya (ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN Smg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli Waris Pengganti yang sah dari Alm. Jafar;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat sejumlah Rp.2.456.000,00 (Dua juta Empat ratus Lima puluh enam ribu rupiah) ;
4. Menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut maka Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding No.04/Pdt.G/2016/PN SMG Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN SMG tanggal 17 Januari 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat sesuai Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 26 Januari 2017 dan diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 26 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori banding tertanggal 14 Maret 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Maret 2017, oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Semarang, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, sesuai Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 15 Maret 2017 dan diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 16 Maret 2017;

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG





Menimbang, bahwa sehubungan dengan diajukannya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, maka Kuasa Hukum dari Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 23 Maret 2017 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 23 Maret 2017, sedangkan pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg Jo. No. 8/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 30 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, sesuai relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding tanggal 9 Maret 2017 untuk Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan tanggal 28 Februari 2017 untuk Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya, serta tanggal 28 Februari 2017 untuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan untuk mempelajari, membaca dan memeriksa berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg tertanggal 05 Januari 2017, karena putusan tersebut sama sekali tidak mencerminkan sendi-sendi keadilan yang diharapkan oleh Pembanding;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak adil dengan mengesampingkan bukti dan keterangan saksi dari Pembanding karena tidak ada satupun Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan Bukti dan Saksi dari pembanding;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembanding keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 30 alinea ke-5 s/d halaman 32 alinea ke-1;
- Bahwa pembanding keberatan terhadap Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 32 alinea ke-3 s/d halaman 33 alinea ke-5;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding semula Tergugat sangat sependapat atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 04/Pdt.G/2016/PN Smg tertanggal 05 Januari 2017, dimana di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Perkara a quo di Pengadilan Negeri Semarang selaku Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum yang sangat adil, termasuk akan tetapi tidak hanya terbatas pada alat bukti formil yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara maupun aspek hukum formil dan materiil lainnya, sehingga dengan demikian Putusan a quo telah memenuhi asas kepatutan dan asas keadilan;
- Bahwa tidak ada satupun alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang dapat menguatkan dalil gugatan pembanding semula penggugat mengenai hak kepemilikan atas bidang tanah Letter C No. 444 Persil 76 Klas D II seluas 0480 da, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Perkara a quo di Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan posita maupun petitum Gugatan serta alat bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor : 159/Pdt/2017/PT SMG, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN Smg, serta setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori banding dari Terbanding semula Tergugat, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri serta menjadi dasar putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN Smg, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) jo. Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN Smg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Rabu** tanggal **10 Mei 2017** oleh kami : **SUSANTO, S.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, selaku Hakim Ketua Majelis, **NOORTJAHJONO D.S.,S.H.**, **M.Hum**, dan **H. SAPARUDIN HASIBUAN, S.H.M.H.**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 17 April 2017, Nomor. 159/Pdt/2017/PT SMG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **17 Mei 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **IRA INDRIATI, S.H.M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

1. **NOORTJAHJONO D.S., S.H., M.Hum.**

t.t.d.

2. **H. SAPARUDIN HASIBUAN, S.H.M.H.**

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

**SUSANTO, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

**IRA INDRIATI, S.H.M.H.**

## Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan.....Rp. 5.000,-
2. Materai.....Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan.....Rp.139.000,-
- Jumlah.....Rp.150.000,- (Seratus Lima puluhribu rupiah).**