



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor : 281 / Pdt / 2016 / PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

TJAN SANTINO SAPTO DIPUTRO, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kp. Sukolilo 350 RT. / RW. 003/004 Kelurahan Bangunharjo Kec. Semarang Tengah Kota Semarang ;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada EVARISAN, SH.MH. Advokat / Pengacara, yang berkedudukan / domisili hukum di Kantor Hukum Klinik Hukum ULTRA PETITA Semarang, Jl. Panda Barat No. 32 A, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2016 dan SISWANTORO, SH.MH. Advokat berkantor di Jalan Agathis Nomor 1018-1019 Plamongan Indah Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2016 ;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

M e l a w a n :

1. **PT. PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERKEBUNAN KARANGAYU**, Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan serta tunduk pada ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, yang berkedudukan Jalan Brumbungan No. 76, Semarang, Dalam hal ini diwakili oleh LANNE TEDJAWINATA selaku Direktur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **PENGUGAT I** ;



2. TIMOTIUS DHARMAWAN HARSONO, Pekerjaan Wiraswasta,

Alamat Jalan Seroja I No. 18 Kota Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **PENGUGAT II** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACE WAHYUDIN, SH., SUSILOWATI, SH, AGUS JAMALUDIN, SH. dan AHMAD FAUZAN, SH. Advokat yang berkantor di Law Office Fortuna ACE WAHYUDIN, SH., SUSILOWATI, SH. & Partners, Jl. Rorojongrang XIII No 943 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 19 Januari 2016 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGUGAT** ;

KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : SETIADJID, SH. dan ARIS WIBOWO, Pekerjaan : PNS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2699/600-13/SK/33.74/ix/2015 tertanggal 7 September 2015. Yang berkedudukan di Jl. Ki Mangun Sarkono 23 Semarang ;

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

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa tengah tanggal 28 Juli 2016 Nomor : 281 / PDT / 2015 / PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal 21 Agustus 2015, yang telah terdaftar dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 Agustus 2015 dibawah Register Perkara Nomor : 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 2, Putusan No. 281/Pdt/2016/PT SMG



1. Bahwa PENGGUGAT I adalah sebagai Direktur PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris No. 30 tanggal 8 November 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ANDHY MULYONO, SH mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham "PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu" dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. PERUSAHAAN PEMBANGUNAN DAN PERKEBUNAN KARANGAYU No. 27 Tanggal 21 November 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan CYNTHIA MAGDALENA, SH Notaris di Semarang.
2. Bahwa PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu dahulu bernama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju yang berdasarkan Akta Notaris No. 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ANGELIQUE TEDJAJUWANA, SH mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu, sehingga perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu adalah sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu memiliki asset tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan Siliwangi No. 221 dan saat ini berubah menjadi Jalan Jenderal Sudirman No. 221 Semarang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272 Desa Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas $\pm 468 \text{ m}^2$ atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang telah berakhir masa berlakunya tanggal 18 Oktober 1996, Selanjutnya mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**.
4. Bahwa adapun batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut :
Sebelah utara : dahulu HGB No. 2 sisa yang saat ini bangunan ruko
Sebelah Selatan : dahulu Jalan Siliwangi yang saat ini Jalan Jenderal Sudirman
Sebelah Barat : Jalan Anjasromo
Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan HGB No. 270/Karangayu / Jalan Jenderal Sudirman No. 217 - 219
5. Bahwa objek sengketa a quo pada 1 April 1965 oleh Penggugat I (l.c N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju) telah disewakan kepada orang tua Tergugat yang bernama Alm. TJANG WJONG SIANG sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 dan sewa menyewa rumah a quo tidak ditentukan batas berakhir berlakunya.
6. Bahwa karena Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 April 1965 tidak diatur batas waktunya, namun perlu diketahui pada tanggal 10 Maret 1992 Pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana dalam Pasal 12 ayat (6), menyatakan:
"Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini".
Hal tersebut dipertegas pula dengan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, dimana di dalam Pasal 21 ayat (1) menyatakan:



“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya UU No. 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut”;

Sehingga walaupun Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I dengan Alm. TJANG WJONG SIANG yang dibuat tertanggal 1 April 1965 tidak disebutkan / diatur jangka waktunya, namun berdasarkan ketentuan tersebut di atas **Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dinyatakan telah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995**, bahwa dengan berakhirnya sewa menyewa tersebut pihak Penyewa belum pernah mengembalikan atau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat I.

7. Bahwa Penggugat I telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sertifikat ke Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) sebagaimana permohonan tertanggal 30 September 1996 dengan nomor : 2043/BPN/550.1/96, namun ternyata permohonan a quo belum dapat dikabulkan karena diatas tanah dan bangunan objek sengketa masih ditempati oleh Tergugat.
8. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa telah dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan melanggar hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat I dan Penggugat II dimana Tergugat menguasai dan menempati objek sengketa a quo hanya didasarkan yang menurut keterangan Tergugat adalah keturunan dari Alm. TJANG WJONG SIANG yang merupakan penyewa atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat I.
9. Bahwa Penggugat I telah berulang kali mengingatkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa karena Penggugat I akan menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa a quo, namun Tergugat dengan itikad tidak baik mengulur-ulur waktu dan dengan berbagai alasan masih tetap menguasai dan menempati objek sengketa a quo.
10. Bahwa selanjutnya terhadap objek sengketa a quo Penggugat I telah melepaskan hak atas tanah, menjual bangunan dan menerima ganti rugi dari Penggugat II sebagaimana Akta Notaris No. 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI RATNANINGSI HARDJOMULJO, SH perihal Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi.
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas telah terbukti secara *de facto* maupun *de jure* bahwa obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas $\pm 468 \text{ m}^2$ atas nama “N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu” yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) No. 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang telah beralih dan atau berpindah kepemilikan kepada Penggugat II sehingga Penggugat II adalah merupakan **pembeli yang beritikad baik dan benar serta sebagai pemilik sah** atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo.
12. Bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan berdasar hukum, dimana Tergugat telah



- mempergunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk kegiatan usaha Meubelir sampai dengan gugatan ini diajukan.
13. Bahwa Penggugat II melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa, namun Tergugat tidak menghiraukannya dan tetap menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut.
 14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah nyata-nyata menempati dan menguasai obyek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah, berakibat dapat merugikan kepentingan Hukum bagi Para Penggugat, perbuatan Tergugat a quo **adalah merupakan perbuatan melawan hukum**;
 15. Bahwa sebagaimana ketentuan pada posita angka 6 (enam) diatas maka penguasaan dan penempatan tanah dan bangunan objek sengketa dari tanggal 10 Maret 1995 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2012 oleh Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat I baik materiil maupun immateriil.
 16. Bahwa Penggugat II tidak dapat menguasai dan menempati objek sengketa dari tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan gugatan ini diajukan serta Penggugat II belum dapat mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa ke Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga menyebabkan tertundanya rencana Penggugat II untuk memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa yang akan digunakan untuk tempat usaha sehingga perbuatan Tergugat a quo dapat menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil.
 17. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana uraian diatas, melahirkan hak bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi (vide Pasal 1365 KUHPerdara).
 18. Bahwa kerugian Penggugat I yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, dapat Penggugat I rinci sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil.

Penggugat I tidak dapat menikmati dan menguasai secara maksimal dan tidak dapat menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk tempat usaha dari obyek sengketa selama \pm 17 tahun yang apabila tanah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain untuk masa kontrak 1 (satu) tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*). Sehingga total kerugian Materiil Penggugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (*delapan ratus lima puluh juta rupiah*)
 - b. Kerugian Immateriil
Penggugat I mengalami kerugian berupa kerugian immateriil dalam bentuk Penggugat I tidak dapat mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari rencana usaha atau kegiatan bisnis diatas tanah dan bangunan objek sengketa dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2012 serta tertundanya permohonan penerbitan sertifikat hak kepemilikan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang demikian halnya adanya beban psikologis dan terganggunya ketenangan baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan



aktifitas sehari-hari yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*).

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil Penggugat I sebesar Rp. 3.350.000.000,- (*tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah*).

19. Bahwa kerugian Penggugat II yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, dapat Penggugat II rinci sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil.

Penggugat II tidak dapat menikmati dan menguasai secara maksimal dan tidak dapat menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa untuk tempat usaha dari obyek sengketa selama \pm 3 tahun yang apabila tanah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain untuk masa kontrak 1 (satu) tahun sebesar Rp. 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*). Sehingga total kerugian Materiil Penggugat II sebesar Rp. 450.000.000,00 (*empat ratus lima puluh juta rupiah*).

b. Kerugian Immateriil

Penggugat II mengalami kerugian berupa kerugian immateriil dalam bentuk Penggugat II tidak dapat mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari rencana usaha atau kegiatan bisnis diatas tanah dan bangunan objek sengketa, tertundanya permohonan penerbitan sertifikat hak kepemilikan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang serta beban psikologis dan terganggunya ketenangan baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*).

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil Penggugat II sebesar Rp. 2.950.000.000,- (*dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah*).

20. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan ganti rugi, maka agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan isi putusan ini kepada Para Penggugat.

21. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta SEMA No. 4 tahun 2001 yang menegaskan, bahwa Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta apabila antara lain yaitu:

"Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya".

Maka cukup beralasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan gugatan Para Penggugat dan menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu menjadi PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris No. 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ANGELIQUE TEDJAJUWANA, SH mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama adalah sah dan berdasar hukum.
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah bekas pemegang hak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas \pm 468 m² atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) No. 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 telah berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat yang telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dari tanggal 10 Maret 1995 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2012 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat I sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).
8. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris No. 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI RATNANINGSIH HARDJOMULJO, SH Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah HGB No. 272/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan hak atas tanah HGB. 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II dan selanjutnya untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang / Turut Tergugat guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB No. 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II
10. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah pembeli yang beritikad baik.
11. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai atas obyek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah dari tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan gugatan ini diajukan adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat II sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).
13. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah itu yang menguasai dan menempati atas tanah objek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan

Halaman 7, Putusan No. 281/Pdt/2016/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)



kosong apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat kepolisian negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat II.

14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
15. Menghukum Turut Tergugat untuk menerima dan mengabulkan permohonan perpanjangan atau pembaharuan sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas \pm 468 m² atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) No. 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang yang diajukan oleh Penggugat II.
16. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan putusan ini.
17. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih (uit voerbaar bij vooraad) meskipun dimungkinkan adanya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya.
18. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 06 Oktober 2015 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Gugatan kabur (Obscur Libely)
Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



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 dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa Turut Tergugat tidak tahu menahu mengenai kesepakatan-kesepakatan / perjanjian-perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat I dengan TJANG WJONG SIANG (ayah dari Tergugat) ataupun telah terjadi kesepakatan pelepasan hak atas tanah dan jual beli bangunan antara Penggugat I dengan Penggugat II.

Yang Turut Tergugat tahu, sampai dengan saat ini Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu seluas 468 m2 Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 terletak di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang masih tercatat atas nama N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu berkedudukan di Semarang dan telah menjadi tanah negara sejak tanggal 18-10-1996.

4. Menanggapi permohonan perpanjangan Hak Atas Tanah Penggugat I atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu belum dapat Turut Tergugat tindak lanjuti telah diakui secara tegas oleh Penggugat I, karena secara fisik Penggugat I tidak menguasainya.

Turut Tergugat akan menindak lanjuti proses permohonan hak atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangayu tersebut sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, kepada seseorang ataupun badan hukum Indonesia apabila seseorang atau badan hukum Indonesia tersebut dapat membuktikan penguasaannya baik secara fisik dan yuridis.

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

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang mulia 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 ;

Dalam Pokok Perkara :

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

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 29 Desember 2015 Nomor : 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Turut Tergugat ;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perubahan nama dari N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju menjadi PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu berdasarkan Akta Notaris No. 54 tanggal 23 Agustus 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ANGELIQUE TEDJAJUWANA, SH mengenai Berita Acara Rapat Perubahan Nama adalah sah dan berdasar hukum.
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I adalah bekas pemegang hak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas \pm 468 m² atas nama "N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) No. 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 April 1965 telah berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat yang telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dari tanggal 10 Maret 1995 sampai sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat.
8. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris No. 37 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI RATNANINGSIH HARDJOMULJO, SH Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah HGB No. 272/Karangayu dan sebagai pihak yang berhak secara hukum menerima pelepasan hak atas tanah HGB. 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II dan selanjutnya untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang / Turut Tergugat guna mendapatkan sesuatu hak atas tanah HGB No. 272/Karangayu tersebut untuk kepentingan Penggugat II
10. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II adalah pembeli yang beritikad baik.
11. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah itu yang menguasai dan menempati atas tanah objek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat kepolisian negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat II.
12. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerima dan mengabulkan permohonan perpanjangan atau pembaharuan sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/Karangayu Gambar Situasi Tanggal 16-1-1991 No. 248/1991 dengan luas \pm 468 m² atas nama "N.V. Bouw &



Cultuur Maatschappij "Karangaju" yang terletak dan dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman (dahulu Jalan Siliwangi) No. 221 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang yang diajukan oleh Penggugat II.

13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan putusan ini.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 691.000,- (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).
15. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. Jo Nomor : 04 / Pdt.U / 2016 / PN. Smg. tanggal 11 Januari 2016 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat / Pembanding menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Desember 2015 Nomor : 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. dan telah diberitahukan dengan seksama kepada :

- Terbanding I / Penggugat I pada tanggal 11 Mei 2016 ;
- Terbanding II / Penggugat II pada tanggal 11 Mei 2016 ;
- Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding / Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 9 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Mei 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada :

- Terbanding I / Penggugat I pada tanggal 11 Mei 2016 ;
- Terbanding II / Penggugat II pada tanggal 11 Mei 2016 ;
- Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding / Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 16 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 16 Mei 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

- Kuasa Pembanding / Tergugat pada tanggal 18 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding / Tergugat pada tanggal 10 Juni 2016 ;
- Kuasa Para Terbanding / Para Penggugat pada tanggal 6 Juni 2016 ;
- Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 01 Juni 2016 ;



untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam putusan perkara Nomor 320/Pdt.G/2015 /PN. Smg., tentang duduk perkara gugatan Para Penggugat tertulis tertanggal 11 Desember 2014 dibawah register perkara nomor 462 / Pdt.G / 2014 / PN. Smg. dan Pengadilan Tinggi setelah mencermati surat gugatan asli Para Penggugat ternyata gugatan tersebut tertanggal 21 Agustus 2015 dibawah register perkara Nomor 320/Pdt.G/2015/PN. Smg. ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada kesalahan ketik oleh Pengadilan Negeri Semarang dalam bagian tersebut maka pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tanggal surat gugatan dan nomor register perkara tersebut seterusnya harus dibaca menjadi : “ tertanggal 21 Agustus 2015 dibawah register perkara Nomor 320/Pdt.G/2015/PN. Smg. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa :

- Bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak melaksanakan peradilan yang benar yang harus dijalankan menurut Undang-undang serta melanggar ketentuan hukum acara ;
- Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil pertimbangan yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya serta keliru dalam menerapkan hukum ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Pembanding mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Tinggi Semarang berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. tanggal 29 Desember 2015 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat / Turut Terbanding seluruhnya ;

Halaman 12, Putusan No. 281/Pdt/2016/PT SMG



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul secara tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa :

- Bahwa Para Terbanding menolak dan tidak sependapat dengan seluruh keberatan-keberatan dan alasan-alasan memori banding dari pbanding ;
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. tanggal 29 Desember 2015 adalah sudah tepat dan benar didasarkan pada bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Terbanding mohon Ketua Pengadilan Tinggi Semarang berkenan untuk memutus dan mengadili sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pbanding ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. pada tanggal 29 Desember 2015 ;
3. Menghukum Pbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah mempelajari secara saksama Memori banding dari Kuasa Pbanding dan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding, ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang telah disampaikan dalam persidangan, dimana hal tersebut semua itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. tanggal 29 Desember 2015, Memori banding dari Kuasa Pbanding dan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding, maka Pengadilan



Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian 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 Nomor 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. tanggal 29 Desember 2015 dapat dipertahankan, karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan HIR serta Undang-undang lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 320 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. tanggal 29 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hari **Senin** tanggal **26 September 2016** oleh kami **SUBEKI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, **TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.** dan **SUTANTO, SH.MH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **27 September 2016** oleh Hakim Ketua tersebut diatas dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta **MULYONO, SH.MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

Ttd.

SUBEKI, SH.

Hakim Anggota,

Ttd.

TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.

Ttd.

SUTANTO, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

MULYONO, SH.MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan Rp 6.000,-
2. Redaksi putusanRp 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp 139.000,-

Jumlah Rp 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;