



**PUTUSAN**

**Nomor : 423/PDT./2016/PT.SMG.**

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

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. EDI ZAKARIA alias EDY ZAKARIA**, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen beralamat Desa Dersalam Rt. 003 Rw. 004 Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I/PEMBANDING I**;

**2. PURWANTININGSIH**, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen beralamat Desa Dersalam Rt. 003 Rw. 004 Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II/PEMBANDING II** ;

Kedua tersebut diatas yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENNY CAHYANI, S.H.**, pekerjaan Advokat dan/atau Konsultan Hukum, berkantor “FENNY CAHYANI, S.H. & PARTNERS” Puri Dinar Asri Blok L 17 No.9 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 007/Pgt.Pbd/FC&P/VI/2016 pada tanggal 23 Juni 2016, yang selanjutnya disebut sebagai : **PARA TERGUGAT/PARA PEMBANDING**;

**L A W A N**

**PT GRAHA SEJAHTERA BAROKAH**, berkedudukan di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, yang diwakili oleh **MASYHURI** Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDI SUPRIYATNO, SH. MH.**, dan **ERRY MUSTAJAB, SH.**, Advokat, dan Penasihat Hukum berkantor pada kantor BEJ & ASSOCIATES beralamat di Jalan Sosrokartono, Kaliputu 3 No. 138A

*Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/TERBANDING** ;

1. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**, alamat Komplek Perkantoran Mejobo Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, **SOLIKIN, A. Ptnh., WEGIG WIDI BAWONO, SH., BAMBANG HARIYANTO, SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING I**;

2. **KANTOR PEMERINTAH DESA DERSALAM KECAMATAN BAE KABUPATEN KUDUS**, alamat Kantor Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II** , Turut Tergugat/Turut Terbanding I dan II yang keduanya disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT / PARA TURUT TERBANDING** ;

## PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 17 Oktober 2016 Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG. tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis tanggal 21 Nopember 2016 Nomor 423/Pdt/2016/PT.Smg Tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Kudus 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. tanggal 21 Juni 2016 beserta lampiran-lampirannya ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Halaman 2 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 11 Januari 2016 dalam Register Nomor : 6/Pdt.G/2016/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II adalah suami isteri selanjutnya disebut sebagai Para Terugat;

2. Bahwa PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH memiliki sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.390 seluas + 44.799 M2 atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus setempat dikenal dengan Perumahan Salam Residence, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 01817/ DERSALAM/ 2012 yang ditunjukkan EDY ZAKARIA dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Bengkok Desa Dersalam, Desa Karang Bener,  
Karmono, Karnoto, Parno, Sutarjo, sukarmono;  
Timur : Bengkok Desa;  
Selatan : Bengkok Desa Dersalam, Harjo;  
Barat : Wahid, Prasojo;

3. Bahwa Para Tergugat memiliki tanah berdempetan dengan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH dimaksud dalam posita angka 1 terletak disebelah Timur selatan tanah PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, dan telah disertifikatkan Para Tergugat dan telah terbit Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas +444 M2 terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH  
Timur : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH  
Selatan : Jalan  
Barat : Jalan

**(selanjutnya disebut obyek sengketa);**

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pensertifikatan yang dilakukan Para Tergugat ternyata memakan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH dimaksud dalam point 1 seluas + 200 M2;
5. Bahwa terbitnya Sertifikat sebagaimana dimaksud posita angka 2 yang diajukan Para Tergugat atas dasar Konversi C. No.991 Persil 22 D.V, sedangkan dalam Buku Letter C. Desa Dersalam No.991 tidak tercatat Persil 22 D.IV, yang benar-benar ada pada Buku letter C Desa No.991 tercatat Persil 69 SII luas + 2006 M2 tidak ada Persil 22 D.V, terhadap pengajuan pensertifikatan atas dasar konversi dengan menggunakan data Persil yang salah maka secara yuridis adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Bahwa begitu pula dan oleh karena ternyata obyek sengketa memakan sebagian tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH dimaksud dalam point 1 seluas + 200 M2, maka secara yuridis sertifikat yang diterbitkan yang memakan tanah yang bukan miliknya maka secara yuridis tidak sah dan batal demi hukum;
7. Bahwa oleh karena ternyata Turut Tergugat-II memproses pensertifikat yang menggunakan data Persil yang salah serta dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa Turut Tergugat-I nampak jelas terdapat adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dengan tidak cermat dan tidak teliti memeriksa data letter C Desa yang dipergunakan Para Tergugat dan tidak hanya itu saja akan tetapi juga pensertifikatnya memakan sebagian tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH seluas + 200 M2 maka pensertifikatan yang demikian secara yuridis berakibat tidak sah dan batal demi hukum, akibat penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana posita angka 2 nyata-nyata telah merugikan PT.GRAHA SEJAHTERA BAROKAH;
8. Bahwa di Indonesia penerbitan sertifikat mengacu pada System Publikasi Pendaftaran Tanah yaitu system negative yang mengandung unsure positif (sistem publikasi negatif bertendensi positif). artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak,

Halaman 4 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



namun bukti hak tersebut dikategorikan sebagai bukti hak yang kuat (selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam bukti hak tersebut merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum). Karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) UUPA. bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, akan tetapi tidak mutlak.

9. Bahwa yang dimaksud publikasi positif, artinya negara menjamin data-data yang disajikan. Dengan perkataan lain orang yang telah memiliki sertifikat tidak dapat diganggu gugat, sedangkan publikasi negatif, dalam publikasi negatif ini negara tidak menjamin data-data yang disajikan. Jika terjadi konflik di pengadilan pihak bersengketa yang akan mengadakan research untuk membuktikan kebenarannya, apabila ternyata pihak yang dapat membuktikan kebenarannya maka sertifikat yang sudah terbit atas nama orang yang tidak berhak maka sertifikat menjadi batal demi hukum;
10. Bahwa oleh karena sertifikat obyek sengketa atas nama Tergugat-I diperoleh dengan cara tidak sah dan Penggugat dapat membuktikan, maka Penggugat mohon putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi (Uitvorbaar Bij Voorrad) dan gugatan yang Penggugat ajukan dapatlah dukabulkan;
11. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II mengakibatkan kerugian bagi PT.GRAHA SEJAHTERA BAROKAH sebagai pemilik tanah yang sebagian diserobot Para Tergugat maka perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II dapat dikategorikan suatu Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
12. Bahwa oleh karena sertifikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, untuk menghindari penyalahgunaan yang berakibat kerugian pihak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau pihak lain maka Turut Tergugat-I haruslah menarik sertifikat obyek sengketa tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus, berkenan untuk memeriksa gugatan Penggugat dengan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat-I serta Turut Tergugat-II secara bersama-sama memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas +444 M2 terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas +444 M2 terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas +444 M2 terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Memerintahkan agar Turut Tergugat-I menarik Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas +444 M2 terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
6. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ( Uitvorbaar Bij Voorad );
7. Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat pada tanggal 16 Pebruari 2016 mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan telah mendalilkan, Penggugat memiliki tanah Bersertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44799 m2, terletak di desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, setempat dikenal dengan Perumahan Salam Residence, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 01817/ DERSALAM/2012, yang ditunjukkan EDY ZAKARIA dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bengkok Desa Dersalam, Desa Karang Bener,  
Karmono, Karnoto, Parmo, Sutarjo, Sukarmono ;

Sebelah Timur : Bengkok Desa ;

Sebelah Selatan : Bengkok Dersalam, Harjo ;

Sebelah Barat : Wahid, Prasojo ;

2. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan, Tergugat I dan Tergugat II memiliki tanah berdempetan dengan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, terletak di sebelah Timur Selatan tanah PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH ;

Sebelah Timur : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH ;

Sebelah Selatan : Jalan ;

Sebelah Barat : Jalan ;

3. Bahwa tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44799 m2, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, semula adalah berasal dari pelepasan tanah-tanah milik Tergugat I dan Tergugat II maupun tanah milik anak Tergugat I dan Tergugat II yang bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) yang akan digunakan untuk usaha Perumahan

Halaman 7 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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)



bekerja sama dengan Penggugat sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat antara Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua, dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus ;

4. Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat antara Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua, dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus, dalam Pasal 9 telah memuat ketentuan : "Sebelum semua unit terjual sehingga tanah juga belum terjual Pihak Pertama masih berhak atas tanah tersebut walaupun haknya telah berpindah kepada Pihak Kedua" ;
5. Bahwa sesuai dengan faktanya, Perumahan Salam Residence yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah Sertipikat Hak Bangunan No.00102, luas 44799 m2, terletak di desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus adalah belum semua unit terjual dan belum semua tanah dibangun rumah atau belum terjual. Atas dasar fakta tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011, Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) mengajukan gugatan dalam perkara ini (*a quo*) karena menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II masih berhak atas tanah tersebut walaupun haknya berpindah kepada Penggugat ;
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/ DERSALAM/2013, adalah memakan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, seluas  $\pm 200$  m2 ;
7. Bahwa dalam gugatan Penggugat mengenai letak tanah milik Para Tergugat hanya disebutkan berdempetan dengan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, terletak di sebelah Timur Selatan tanah PT.

Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/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)





GRAHA SEJAHTERA BAROKAH. Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai ukuran tanah (panjang dan lebar) dan batas-batasnya serta letaknya ada pada bagian sebelah mana obyek tanah seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup> tersebut, sehingga menjadi jelas tanah milik Para Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m<sup>2</sup>, telah memakan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup> ;

8. Bahwa oleh karena Penggugat dalam mendalilkan tanah milik Para Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m<sup>2</sup>, telah memakan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup>, telah ternyata tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai ukuran tanah (panjang dan lebar) sehingga jumlahnya menjadi  $\pm 200$  m<sup>2</sup> maupun batas-batasnya serta letaknya ada pada bagian sebelah mana dari tanah milik Para Tergugat dan tanah PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, maka menurut hukum gugatan Penggugat mengenai obyek tanah seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup> tersebut adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel) ;
9. Bahwa selain adanya fakta hukum tersebut di atas, Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa yaitu tanah dalam dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/ DERSALAM/2013, adalah telah mengikuskertakan Tergugat II yaitu isteri dari Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini. Sesuai faktanya Sertipikat Hak Milik No.04176 adalah atas nama EDY ZAKARIA (Terggugat I), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang mengikuskertakan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah salah mengenai subyek hukumnya ;
10. Bahwa mengingat Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) dalam mengajukan gugatan, dan gugatan tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai ukuran tanah (panjang dan lebar) dan batas-batasnya serta letaknya ada pada bagian sebelah mana obyek tanah

Halaman 9 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



seluas  $\pm$  200 m2 tersebut, serta gugatan terhadap Tergugat II adalah salah mengenai subyek hukumnya, maka menurut hukum gugatan Penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KONPENSI.**

1. Bahwa untuk singkatnya dalil-dalil jawaban Para Tergugat dalam eksepsi wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil jawabannya dalam konpensi ;
2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan pada pokoknya adalah didasarkan pada alasan-alasan hukum yaitu Para Tergugat memiliki tanah berdempetan dengan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, terletak di sebelah Timur Selatan tanah PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, disertipikatkan Para Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013, ternyata memakan tanah milik PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, setempat dikenal dengan Perumahan Salam Residence, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 01817/DERSALAM/2012, yang batas-batasnya ditunjukkan EDY ZAKARIA, seluas  $\pm$  200 m2 ;
3. Bahwa Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, adalah tidak benar dan wajib ditolak karena yang benar tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, adalah semula berasal dari pelepasan hak dari tanah-tanah milik Tergugat I dan Tergugat II maupun tanah milik anak Tergugat I dan Tergugat II yang bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) yang akan digunakan untuk usaha Perumahan bekerja sama dengan Penggugat sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat

*Halaman 10 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*



antara Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua, dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus ;

4. Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat antara Para Penggugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua, dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus, dalam Pasal 9 telah memuat ketentuan : “Sebelum semua unit terjual sehingga tanah juga belum terjual Pihak Pertama masih berhak atas tanah tersebut walaupun haknya telah berpindah kepada Pihak Kedua” ;
5. Bahwa sesuai dengan faktanya, Perumahan Salam Residence yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah Sertipikat Hak Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus adalah belum semua unit rumah terjual dan belum semua tanah dibangun rumah atau belum terjual. Atas dasar fakta tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011, Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) mengajukan gugatan dalam perkara ini (a quo) karena menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II serta anaknya yang bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) adalah masih berhak atas tanah tersebut walaupun haknya berpindah kepada Penggugat. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan tanah milik Para Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013, memakan tanah seluas  $\pm$  200 m2, tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, setempat dikenal dengan Perumahan Salam Residence, berdasarkan Surat Ukur Nomor :

Halaman 11 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



01817/DERSALAM/2012, yang batas-batasnya ditunjukkan EDY ZAKARIA, adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum karena sesuai dengan faktanya tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, semula adalah berasal dari tanah-tanah milik Para Tergugat dan anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH). Bahkan dalam Surat Ukur Nomor : 01817/DERSALAM/2012, telah disebutkan secara jelas dan tegas pada saat dilakukan pengukuran tanah yang menunjukkan batas-batas tanah adalah EDY ZAKARIA (Tergugat I) sebagai pemilik tanah sehingga tidak ada kesalahan dalam penunjukkan batas-batas tanah tersebut ;

7. Bahwa mengenai kebenaran tanah milik Tergugat I dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00128/ DERSALAM/2013 tidak memakan tanah seluas  $\pm$  200 m2 terhadap tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, adalah dapat dibuktikan dari adanya Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat yang diketahui dan dikuatkan Kepala Desa Dersalam, yang antara lain menyatakan : *"kami menjamin bahwa letak dan batas-batas tanah yang kami tunjukkan saat pengukuran sudah benar, tidak pernah disengketakan oleh pihak lain, .....dst"*. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka dalil Penggugat wajib ditolak ;
8. Bahwa sesuai dengan faktanya, yaitu dengan adanya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat antara Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua, dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus, Penggugat tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I telah melakukan pembangunan pagar pembatas (pagar bumi) atas tanah-tanah yang dilepaskan haknya oleh Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) untuk Perumahan Salam Residence, bahkan terhadap tanah milik Tergugat I yang tidak dilepaskan haknya yang pada waktu itu belum

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



bersertipikat (sekarang SHM No.04176), oleh Penggugat dimasukan dalam lokasi Perumahan Salam Residence (berada di dalam pagar bumi) ;

9. Bahwa dengan dimasukannya tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, milik Tergugat I di lokasi Perumahan Salam Residence (berada di dalam pagar bumi), Penggugat tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I telah melakukan pengkaplingan tanah milik Tergugat I tersebut menjadi 6 (enam) kapling, bahkan yang 2 (dua) kapling sudah didirikan dan dibangun 2 (dua) unit rumah oleh Penggugat tanpa hak yang sah ;
10. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya yang mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, atas dasar konversi C No.991, Persil 22, D.V, sedangkan dalam Buku Letter C, Desa Dersalam No.991 tidak tercatat Persil 22, D.V, adalah tidak beralasan hukum dan wajib ditolak karena sesuai dengan data dalam Buku Ricikan Desa tanah milik Tergugat I tersebut adalah memang benar tercatat dalam Persil 22. Sehingga dengan demikian diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, yang didasarkan pada konversi C No.991, Persil 22, D.V adalah tidak merugikan hak orang lain, termasuk pula tidak merugikan hak dan kepentingan PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH yang telah menerima pelepasan hak atas tanah-tanah milik Para Tergugat bersama anaknya bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) untuk Perumahan Salam Residence ;
11. Bahwa diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, yang didasarkan pada konversi C No.991, Persil 22, D.V, tidak merugikan hak orang lain, termasuk pula tidak merugikan hak dan kepentingan PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, maka menurut hukum penerbitan Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA adalah sah menurut hukum, dan karenanya pula Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA adalah sah dan





mempunyai kekuatan hukum sehingga Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;

12. Bahwa mengingat Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak didasarkan pada alasan-alasan hukum yang sah, maka gugatan Penggugat wajib ditolak untuk keseluruhannya ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa untuk singkatnya dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsi dan konpensi wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil dalam gugatan rekonpensi ;
2. Bahwa dalam rekonpensi sebagai pihak-pihaknya adalah Tergugat I Konpensi sebagai Penggugat Rekonpensi melawan Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonpensi ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013 tanggal 29 Nopember 2013, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH ;  
Sebelah Timur : PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH ;  
Sebelah Selatan : Jalan ;  
Sebelah Barat : Jalan ;
4. Bahwa tanah Penggugat Rekonpensi dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00128/DERSALAM/2013 tanggal 29 Nopember 2013, letaknya adalah bersebelahan dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, diuraikan Surat Ukur Nomor : 01817/DERSALAM/2012, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, setempat dikenal pula dengan Perumahan Salam Residence, di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus ;
5. Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00102, luas 44.799 m2, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 01817/DERSALAM/2012, atas nama

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.





PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, setempat dikenal pula dengan Perumahan Salam Residence, semula adalah berasal dari pelepasan hak tanah-tanah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi maupun tanah milik anak Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi yang bernama IFALIKU ROMANSYAH (IFA LIKU ROMANSYAH) yang akan digunakan untuk usaha Perumahan Salam Residence bekerja sama dengan Tergugat Rekonpensi sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 05 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan SURYANTO,SH,MKn, Notaris di Kudus ;

6. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonpensi sebagai pengembang pembangunan usaha Perumahan Salam Residence, di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembangunan pagar pembatas (pagar bumi) atas tanah-tanah yang dilepaskan haknya tersebut, bahkan terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi yang tidak ikut dilepaskan haknya yang pada waktu itu belum bersertipikat (Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA), oleh Tergugat Rekonpensi dimasukan dalam lokasi Perumahan Salam Residence (berada di dalam pagar bumi) ;
7. Bahwa dengan dimasukkannya tanah Sertipikat Hak Milik No.04176, atas nama EDY ZAKARIA, luas 444 m2, milik Penggugat Rekonpensi di lokasi Perumahan Salam Residence (berada di dalam pagar bumi), Tergugat Rekonpensi tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi, telah melakukan pengkaplingan tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut menjadi 6 (enam) kapling, bahkan yang 2 (dua) kapling sudah didirikan dan dibangun 2 (dua) unit rumah oleh Tergugat Rekonpensi tanpa hak yang sah ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan pengkaplingan tanah milik Penggugat Rekonpensi dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, yang berada di Lokasi Perumahan Residence (berada di dalam pagar bumi), menjadi 6 (enam) kapling dan mendirikan bangunan 2 (dua) unit rumah, yang tanpa seijin dan

*Halaman 15 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*



sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah adalah tanpa hak, maka Perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah sebagai suatu perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat Rekonpensi ;

9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan pengkaplingan terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi dalam Sertipikat Hak Milik No.04176, luas 444 m2, atas nama EDY ZAKARIA, yang berada di Lokasi Perumahan Residence (berada di dalam pagar bumi), menjadi 6 (enam) kapling dan mendirikan bangunan 2 (dua) unit rumah adalah tanpa hak dan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya wajib dihukum untuk mengosongkan dengan membongkar bangunan 2 (dua) unit rumah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi ;

10. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, baik secara materiil dan immateriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil :**

Dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi

Kepada Penggugat Rekonpensi dalam gugatan

konpensi, Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan

biaya untuk pengurusan perkara sebesar.....:Rp. 300.000.000,-

- **Kerugian Immateriil :**

Dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi,

Penggugat Rekonpensi merasa tertekan bathinnya

sehingga mengganggu pekerjaannya sehari-hari

yang diperhitungkan dengan ditaksir dan ditetapkan

sebesar ..... : Rp.1.200.000.000,-

J u m l a h : Rp.1.500.000.000,-



11. Bahwa karenanya pula Tergugat Rekonsensi wajib dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika, baik secara materiil dan immatriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi Penggugat Rekonsensi, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi;

Berdasarkan pertimbangan fakta-fakta hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Konpensasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai hukum :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi maupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dengan membongkar bangunan 2 (dua) unit rumah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat Rekonsensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika, baik secara materiil dan immatriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;



**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I pada tanggal 23 Februari 2016 , telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (abscur libel) karena apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan spesifik mengenai kondisi dan letak tanah yang pasti di lapang.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam menerbitkan tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 4176/Dersalam tercatat atas nama EDY ZAKARIA seluas + 444 m2 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku yaitu sesuai dengan :
  - a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  - b. Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan.

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



e. Peraturan lain yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah

dimana penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa tersebut didasarkan atas permohonan dari Pemohon dalam hal ini TERGUGAT I dengan melampirkan alas hak antara lain yang berupa Asli Kutipan Daftar Buku C Desa Dersalam tanggal 23 Mei 2013 Nomor 991 Persil 22 Klas D.V seluas 350 m2 atas nama EDY ZAKARIA.

4. Dari hal tersebut di atas jelas bahwa penerbitan tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 4176/Dersalam tercatat atas nama EDY ZAKARIA seluas + 444 m2 telah diterbitkan sesuai persyaratan, prosedur dan tata cara yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4176/Dersalam tercatat atas nama EDY ZAKARIA seluas + 444 m2 telah sah dan benar.

5. Dengan demikian gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan TURUT TERGUGAT I melawan hukum tersebut tidak benar karena apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT I sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada peraturan perundangan yang dilanggar;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT, dan
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



3. Menyatakan bahwa sertifikat obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah benar dan sah.

Menimbang bahwa Turut Tergugat II pada tanggal 23 Pebruari 2016 juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 04176, luas 444 m<sup>2</sup>, atas nama EdY ZAKARIA, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00128/ DERSALAM/ 2013 tanggal 29 Nopember 2013, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, memakan tanah seluas ± 200 m<sup>2</sup> terhadap tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00102, luas 44.799 m<sup>2</sup>, atas nama PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, setempat dikenal dengan Perumahan Salam Residence;
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan Turut Tergugat II dalam proses pensertipikatan tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 04176, luas 444 m<sup>2</sup>, atas nama EdY ZAKARIA, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00128/ DERSALAM/ 2013 tanggal 29 Nopember 2013, terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, menggunakan data persil yang salah adalah tidak benar karena proses pensertipikatan yang dimohonkan oleh Tergugat I, Pemerintah Desa Dersalam hanya bersifat memberikan data-data tanah sesuai dengan data yang tersebut dalam C Desa No. 991 atas nama Tergugat I maupun data tanah yang tersebut dalam Buku Ricikan Desa yang menyebutkan tanah milik Tergugat I maupun faktanya yang menguasai tanah adalah benar-benar Tergugat I;
3. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 04176, luas 444 m<sup>2</sup>, atas nama EdY ZAKARIA, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00128/ DERSALAM/ 2013 tanggal 29 Nopember 2013, yang dimohonkan oleh tergugat I, telah memberikan data-data tanah sesuai dengan C Desa No.991 atas nama Tergugat I dan bUku Ricikan Desa yang menyebutkan tanah milik Tergugat I maupun faktanya yang

*Halaman 20 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*





menguasai tanah adalah benar-benar Tergugat I sehingga tidak kesalahan Turut Tergugat II dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut. Mengenai permasalahan Persil 22, D.V, yang tercantum dalam C Desa No.991 atas nama Tergugat I, sampai sekarang belum ada orang yang merasa memiliki dan dirugikan oleh Tergugat I;

4. Bahwa Turut Tergugat II dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 04176, luas 444 m<sup>2</sup>, atas nama EdY ZAKARIA, tidak ada kkekhilafan atau kekeliruan dalam memberikan data-data tanah dan sudah sesuai tugas dan kewajibannya dalam memberikan pelayanan kepada warga masyarakat desa, maka gugatan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara dimaksud Pengadilan Negeri Ku dus pada tanggal 21 Juni 2016 Nomor : 06/Pdt.G/2016/PN.Kds., telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI:**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat-I serta Turut Tergugat-II secara bersama-sama memproses peneribitan Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas ± 444 M<sup>2</sup> terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas ± 444 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 00128/DERSALAM/2013 tanggal 24 Oktober 2014, terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas ± 444 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 00128/DERSALAM/2013 tanggal 24 Oktober 2014,



terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Memerintahkan agar Turut Tergugat-I menarik Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.04176 atas nama EDY ZAKARIA seluas  $\pm$  444 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 00128/DERSALAM/2013 tanggal 24 Oktober 2014, terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENSİ:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi ;

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.236.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus menerangkan bahwa pada tanggal 28 Juni 2016, Kuasa Para Tergugat /Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Juni 2016 Nomor : 06/Pdt.G./2015/PN.Kds.. ;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan akta permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus menerangkan :

1. bahwa pada tanggal 30 Juni 2016 telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat/Terbanding ;
2. bahwa pada tanggal 30 Juni 2016 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I ;
3. bahwa pada tanggal 11 Juli 2016 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat/Para Pembanding, telah mengajukan Memori Banding Nomor 050/Sekre/FC&P/II/2016 tanggal 25 Juli 2016 , dan relas Pemberitahuan serta Penyerahan Memori Banding, kepada Penggugat/ Tebanding tanggal 26 Juli 2016, dan kepada Para Turut Tergugat/



Para Turut Terbanding pada tanggal 27 Juli 2016, risalah Pemberitahuan tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut Kuasa Penggugat/ Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 18 Agustus 2016 , dan relas Pemberitahuan serta penyerahan Kontra Memori Banding, kepada Kuasa Para Tergugat/ Para Pembanding tanggal 30 Agustus 2016, dan kepada Para Turut Tergugat/ Para Turut Terbanding pada tanggal 22 Agustus 2016, risalah pemberitahuan tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas kepada Kuasa Para Tergugat/Para Pembanding tanggal 22 Agustus 2016, relas pemberitahuan memeriksa berkas kepada Kuasa Penggugat/Terbanding tanggal 3 Agustus 2016, relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I tanggal 3 Agustus 2016, dan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II pada tanggal 5 Agustus 2016, risalah pemberitahuan tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Tergugat/ Para Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari secara cermat dan seksama berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Juni 2016 Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. dan juga telah mempelajari surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat/ Para Pembanding tertanggal 25 Juli 2016, dan surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Kuasa Penggugat/ Terbanding tertanggal 18 Agustus 2016 berpendapat sebagai berikut :

#### **Dalam Konvensi**

*Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*



**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan – pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi dari Para Tergugat/ Para Pembanding sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan mengenai Eksepsi tersebut, dipertahankan dan dikuatkan ;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok Penggugat/ Terbanding dalam perkara ini adalah bahwa ia memiliki sebidang tanah perumahan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor :390 seluas kurang lebih 44.799. meter persegi atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus setempat dikenal dengan perumahan Salam Residence berdasarkan surat ukur nomor : 01817/DERSALAM/2012 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bengkok Desa Dersalam, Desa Karang Bener,  
Karmono,Karnoto,Parno,Sutarjo,Sukarmono ;  
Sebelah Timur : Bengkok Desa ;  
Sebelah Selatan : Bengkok Desa Dersalam, Harjo ;  
Sebelah Barat : Wahid, Prasojo ;

Menimbang, bahwa tanah Penggugat/ Terbanding bagian timurnya berbatasan dengan tanah Para Tergugat/Para Pembanding dan pada saat Para Tergugat/Para Pembanding terbit Sertifikatnya No. : 04176 atas nama Tergugat I (Edy Zakaria) seluas kurang lebih 444 meter persegi ternyata memakan tanah Penggugat/Terbanding seluas 200 meter persegi ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan dalil pokok gugatan Penggugat/Terbanding tersebut maka dapat dipahami/dimengerti bahwa yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas 200 meter persegi yang termasuk dalam Hak Guna Bangunan Nomor : 390 yang letaknya pada bagian timur Hak Guna Bangunan tersebut yang berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak milik Nomor: 04176 milik Para Tergugat/Para Pembanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa surat foto copy Kwitansi Pembayaran obyek sengketa tertanggal 1 Nopember 2013 yang

*Halaman 24 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.*



dikuatkan pula dengan keterangan saksi Wisnu Wibowo Bin Parso yang adalah karyawan dari PT.Graha Sejahtera Barokah (Penggugat/Terbanding) yang bertugas membuat Site Plan yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa sudah dibeli oleh Pak Masyhuri dan sudah dikasih D P (uang muka) Rp.100.000.000,00. (seratus juta rupiah) dari harga yang disepakati Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), demikian pula saksi Maria Ulfah Binti Sumardi, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi berkerja di PT Graha Sejahtera Barokah sejak tahun 2011 sampai sekarang di bagian administrasi, tanah sengketa sebelumnya ditawarkan pak Edy zakaria kepada pak Masyhuri dengan kesepakatan Rp.300.000.000,00. (tiga ratus juta rupiah) dan belum lunas karena pembayarannya baru uang muka sebesar Rp.100.000.000,00. (seratus juta rupiah), dan pembayaran kedua Rp.100.000.000,00. (seratus juta rupiah) dengan Giro (bukti P-4) pada tanggal 4 Nopember 2013 sehingga total pembayaran tanah sengketa sudah Rp. 200.000.000, 00. (dua ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat (P-3 dan P-4) dan keterangan dari dua orang saksi Penggugat/Terbanding tersebut dapat dipahami bahwa obyek sengketa dalam perkara ini yang disebutkan seluas 200 meter persegi tidak berada dalam SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) milik Penggugat/Terbanding (bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada hari Jum'at tanggal 01 April 2016, Majelis Hakim tidak menemukan batas-batas dari obyek tanah sengketa seluas 200 meter persegi yang didalilkan oleh Penggugat/Terbanding sebagai tanah sengketa dan yang dianggap oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai tanah sengketa menurut gambar pemeriksaan setempat adalah batas-batas tanah Para Tergugat/Para Pembanding menurut Sertifikat Hak Milik Nomor : 04176 (bukti surat P-5 dan T.I.II.- 3) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa obyek tanah sengketa kabur (obscure libel) karena tidak jelas apakah tanah sengketa berada dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 390 ataukah berada dalam tanah diluar Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang baru dibeli Pak Masyhuri dari Tergugat I/Terbanding I Edy Zakaria, menurut bukti surat (P-3 dan P- 4) yang didukung oleh keterangan dua orang saksi Penggugat/Terbanding tersebut diatas, disamping itu gugatan Penggugat/Terbanding tidak menyebutkan batas-batas dari obyek tanah sengketa seluas 200 meter persegi yang dimakan oleh Sertifikat Hak Milik Nomor : 04176 milik Para Tergugat/Para Pembanding ;

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.





Menimbang, bahwa karena ternyata obyek sengketa dinyatakan kabur, maka gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek gugatan dari gugatan Rekonvensi ini adalah sama persis dengan obyek gugatan dalam gugatan Konvensi ;

Menimbang, bahwa karena obyek gugatan Konvensi dipertimbangkan kabur, maka dengan sendirinya obyek gugatan dalam gugatan Rekonvensi harus pula dinyatakan kabur (obscur libel) oleh karena itu harus pula dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. tanggal 21 Juni 2016 dalam Konvensi dan Rekonvensi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding adalah pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum ;
3. Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, tentang Undang - Undang Pokok Agraria ;
4. Dan Undang-Undang lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding ;

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

Halaman 26 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.





- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Juni 2016 Nomor : 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. yang dimohonkan banding tersebut ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Juni 2016 Nomor : 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. yang dimohonkan banding tersebut ;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding tidak dapat diterima ;

**Dalam Rekonvensi :**

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Juni 2016 Nomor : 06/Pdt.G/2016/PN.Kds. yang dimohonkan banding tersebut ;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / ParaTergugat Konvensi/ParaPembanding Tidak dapat diterima ;

**Dalam Konvensi/Rekonvensi :**

- Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Kamis** , tanggal **01 Desember 2016** oleh kami, **A.P. BATARA RANDA, S.H.**, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, dengan **EWIT SOETRIADI, S.H. M.H.**, dan **WINARYO, S.H. M.H.** sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 17 Oktober 2016 Nomor : 423/PDT/2016/PT.SMG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari : **Rabu** ,

Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.



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

tanggal **07 Desember 2016** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **WAHID HASYIM, S.H.** Panitera Pengganti tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

**Hakim - Hakim Anggota ,**

**Hakim Ketua Majelis ,**

TTD.

TTD.

**EWIT SOETRIADI, S.H. M.H.,**

**A.P BATARA RANDA, S.H.,**

TTD.

**WINARYO, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

TTD.

**WAHID HASYIM, S.H.**

Biaya-biaya ;

1. Meterai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
3. <u>Biaya pemberkasan</u>	<u>Rp.139.000,-</u>
Jumlah	Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman **28** dari **28** halaman Putusan Nomor 423/PDT/2016/PT.SMG.