



Untuk Dinas.

P U T U S A N

NOMOR 401/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

- 1. DJONI DJOHAN, S.H.:** Notaris/ PPAT di Semarang, WNI, beralamat di Jalan Erlangga Raya No. 27, Kota Semarang, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SUPARDI SUKAMTO, SH.MH. pekerjaan Advokat berkantor di Jalan Muradi No. 74 Semarang berdasarkan surat Kuasa tertanggal 29 Desember 2016 yang selanjutnya mohon disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat VI ;**
- 2. SETYO MINDARNO DJOENAEDI:** WNI, beralamat di Jalan Pandanaran No. 114, Rt. 004/ Rw. 004, Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah alamatnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi Kecamatan candisari, Kota Semarang selanjutnya mohon disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat III;**
- 3. ENDANG LESTARI:** Perempuan, pekerjaan Ibu Rumahtangga, WNI, beralamat di Jalan Ungaran Timur I, No. 15, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Wonotingal, kecamatan Candisari, Kota Semarang, selanjutnya mohon disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat V;**

M E L A W A N :

BUDIARTO SISWOJO: Karyawan Swasta, Lelaki, beralamat di Jalan DR. Wahidin, No. 24, Rt.001/ Rw.003 Kelurahan Jomblang, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dari almarhum TJIPTO SISWOJO (dahulu bernama: TAN BHING KI), sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Waris Nomor: 2/ 2010, tertanggal: 23-04-2010, yang dibuat oleh: DEWI



KUSAMA, S.H. Notaris di Semarang;

Bahwa berdasarkan pada surat kuasa khusus tertanggal: 12 Januari 2017; telah memberikan kuasa kepada:

- A.DYAH MARHAENI ARINTAWATI, S.H.
- ANNA WINIASTUTY, S.H.

Keduanya advokat atau Penasehat Hukum, pada Kantor "Advokat & Konsultan Hukum", pada "RINTAWATI SAMEKTO, S.H. & REKAN" berkantor di Jalan Gayam No: 12 Atmodirono, Semarang, Telpon (024) 8442700; yang selanjutnya mohon disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Dan

1. **EKO SRI WULANDARI (dahulu THE MIE LAN NIO)**: Wni, Perempuan, Beralamat di Jalan Pandanaran No. 114, Rt. 004/ Rw. 004, Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah alamatnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi Kecamatan candisari, Kota Semarang selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **SETYA MINDARI DJOENAEDI** : WNI, beralamat di Jalan Pandanaran No. 114, Rt. 004/ Rw. 004, Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah alamatnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi Kecamatan candisari, Kota Semarang selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **FLORA MARLINA**, : WNI, beralamat di Jalan Pandanaran No. 114, Rt. 004/ Rw. 004, Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah alamatnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi Kecamatan candisari, Kota



Semarang selanjutnya mohon disebut sebagai

Turut Terbanding III semula Tergugat IV;

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA SEMARANG:

BERALAMAT DI Jalan Ki Mangunsarkoro No 23 Kota Semarang; berdasarkan surat kuasa khusus No. 4095/ 600-13/33.74/SK/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015. Telah menguasai kepada SETIADJID, S.H.; ARIS WIBOWO, S.ST; ENI SETYOSUSILOWATI, S.H.,M.H. semuanya personel/ Karyawan pada kantor Pertanahan Kota Semarang, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Tergugat VII.**

5. DEWI KUSUMA, S.H., Notaris di Semarang, beralamat di Jalan Pandanaran No. 110, Kota Semarang, selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I;**

6. Drs. AJI KOMARUDDIN, Purnawirawan Polri, WNI, beralamat di jalan Pertanian I, No. 8, Rt.005/Rw.004, kelurahan Lebak Bulus, kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II;**

7. GRACE GIOVANNI, S.H.,M.Kn. Notaris/ PPAT (selaku notaris Penggnati dari Shinta Susukto, Sh. Notaris di Jakarta) , WNI, beralamat di Jalan Suryopranoto No. 9-A Jakarta Pusat; selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III;**

8. TAN GIE LOY, Ibu Rumah tangga, WNI, beralamat di Jalan Dr. Wahidin No. 24, Rt.001/ Rw.003, Kelurahan Jomblang, Kecamatan Candisari, Kota Semarang; selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 401/Pdt/2017/PT SMG., tanggal 4 Oktober 2017 tentang susunan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 3 - Putusan No. 401/Pdt/2017/PT SMG



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 18 Desember 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 18 Desember 2015 di bawah register Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. yang isi lengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Ahli Waris satu-satunya dari TJIPTO SISWOJO/Pewaris (dahulu bernama Tan Bhing Ki), yang mana Pewaris adalah ayah kandung dari PENGGUGAT sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Waris Nomor : 2/2010 yang dibuat pada tanggal 23-04-2010 dihadapan DEWIKUSUMA, S.H, (TURUT TERGUGAT I) Notaris di Semarang ;
2. Bahwa semasa hidupnya, Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) bersahabat dengan seseorang bernama DJOENAEDI PRAWATYO (dahulu bernama Liem Djoen Soe) - suami TERGUGAT I, dan mempercayakan beberapa assetnya kepada Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I); dimana pada masa persahabatan tersebut Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) telah membeli sebidang tanah dengan menggunakan nama Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) sebagai nama pembelinya dengan tujuan untuk mempermudah transaksi tersebut dikarenakan Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) sering pergi ke luar negeri ;
3. Bahwa untuk mengakomodir hubungan hukum pinjam nama tersebut, maka Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) dan Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) beserta istrinya, Ny. EKO SRI WULANDARI (TERGUGAT I) telah membuat Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor 18, tanggal 29 Mei 2006, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, Notaris di Semarang ;
4. Bahwa sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor: 18 tersebut diatas , pada tanggal 07 April 2004 Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Drs. Aji Komaruddin (TURUT TERGUGAT II) selaku penjual yang telah dilegalisasi oleh GRACE GIOVANNI, S.H. M.Kn., (TURUT TERGUGAT III) Notaris Pengganti dari Shinta Susikto,SH, Notaris di Jakarta dengan Nomor : 022/2004 yakni atas sebidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 1952/Tawang Sari seluas ± 1.524 m² yang dikenal dengan Kompleks Puri Anjasmoro blok N-1 No.25 Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya



tercatat atas nama TURUT TERGUGAT II ; untuk selanjutnya mohon disebut sebagai tanah/bangunan OBJEK SENGKETA ;

5. Bahwa Perjanjian perikatan jual beli tersebut diatas diikuti pula dengan Surat Kuasa Menjual Tanpa HAK SUBSTITUSI dari Drs. Aji Komaruddin (TURUT TERGUGAT II) selaku penjual kepada Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) selaku pembeli sebagaimana termuat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut diatas, yang telah dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT III ;
6. Bahwa terhadap Jual Beli atas tanah/bangunan Obyek Sengketa diatas, seluruh uang pembeliannya berasal dari Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT), sehingga dengan demikian ayah PENGGUGAT merupakan PEMILIK dari tanah/bangunan Obyek Sengketa. Sedangkan Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) dengan sepengetahuan TERGUGAT I hanya dipinjam namanya saja dan tidak keberatan apabila namanya dipergunakan serta tercatat sebagai Pemegang Hak atas tanah/bangunan Obyek Sengketa sesuai dengan Pasal 1 Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor : 18 tanggal 29 Mei 2006 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, Notaris di Semarang ;
7. Bahwa selanjutnya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan bersama maupun perbuatan lain yang dilandasi itikad tidak baik, maka di dalam Pasal 2 Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor : 18 tanggal 29 Mei 2006 tersebut juga diatur mengenai LARANGAN bagi Djoenaedi Prawatyo (Suami TERGUGAT I) untuk *menjual, menghibahkan, mengoperkan, menyewakan ataupun melepaskan/ mengalihkan hak atas tanah Obyek Sengketa tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Tjipto Siswojo* (Ayah PENGGUGAT) ;
8. Bahwa dalam perjalanan waktu, Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) meninggal dunia yakni pada tanggal 21 Desember 2009. Sebelum ayah PENGGUGAT meninggal pihak Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) pernah mengutarakan hendak membeli rumah tersebut dan sambil menunggu adanya uang untuk membayar harga rumah tersebut, *maka atas kebaikan Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT), Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) dan TERGUGAT I diperbolehkan untuk menghuni Obyek Sengketa* . Namun sampai meninggalnya ayah PENGGUGAT, Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) dan TERGUGAT I belum pernah melakukan pembayaran satu sen pun kepada Tjipto Siswojo



(ayah PENGGUGAT) sedangkan pada saat ini tanah/bangunan Obyek Sengketa masih tetap dikuasai oleh TERGUGAT I ;

9. Bahwa setelah Tjipto Siswojo (ayah PENGGUGAT) meninggal dunia, Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) pernah menemui PENGGUGAT dan meminjam Asli Sertifikat HGB No. 1952/Tawangsari (Obyek Sengketa) dari PENGGUGAT dengan alasan untuk memperpanjang jangka waktu HGB serta pula meminta uang sejumlah Rp.200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) untuk biaya memperpanjang HGB tersebut, dimana uang tersebut telah diberikan PENGGUGAT kepada Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I). Tetapi pada kenyataannya, ketika Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) telah selesai mengurus perpanjangan (*kini sertifikat HGB Nomor: 1952/Tawangsari telah berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor : 5174*); ASLI sertifikat Obyek Sengketa tersebut tidak pernah diserahkan kembali lagi kepada PENGGUGAT;
10. Bahwa FAKTANYA saat ini sertifikat HGB Nomor : 5174 dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari (Obyek Sengketa) telah tercatat atas nama Ny. ENDANG LESTARI (TERGUGAT V); yang mana proses peralihan haknya PENGGUGAT ketahui dari adanya :
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 26 Juli 2010, yang dibuat dihadapan DJONI DJOHAN,S.H, (TERGUGAT VI),Notaris di Semarang antara Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) selaku penjual dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual TANPA HAK SUBSTITUSI yang telah dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT III , dengan TERGUGAT V selaku pembeli ;
 - Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tanggal 26 Juli 2010, yang dibuat oleh DJONI DJOHAN, SH. , (TERGUGAT VI), Notaris di Semarang, dengan pihak-pihaknya adalah Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) semasa masih hidup selaku Pemberi Pelimpahan Kuasa dengan TERGUGAT V selaku Penerima Pelimpahan Kuasa.
11. Bahwa perbuatan hukum Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) yang telah mengalihkan hak atas obyek sengketa kepada TERGUGAT V dengan menggunakan dasar Surat Kuasa Menjual Tanpa Hak Substitusi yang telah dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT III, adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena :
 - a. Surat Kuasa Menjual yang telah dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT III adalah kuasa menjual TANPA HAK SUBSTITUSI



sehingga kuasa tersebut tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain dan oleh karenanya Akta Pelimpahan Kuasa Nomor: 02 tanggal 26 juli 2010, yang dibuat dihadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang tersebut diatas merupakan akta yang CACAT HUKUM dan tidak dapat dipergunakan untuk melakukan JUAL BELI ;

b. Akta Jual Beli Nomor : 27/2014 tanggal 10 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang merupakan AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM dan tidak dapat dipergunakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa dahulu dari atas nama TURUT TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT V karena Akta Pelimpahan Kuasa yang digunakan sebagai dasar jual beli tersebut adalah CACAT HUKUM

c. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 27/2014 tanggal 10 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang merupakan *akta rekayasa yang bersifat criminal* karena pada saat pembuatannya Pemberi Kuasa telah meninggal dunia Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) meninggal dunia pada tanggal 31 Maret 2014). Sehingga otomatis Kuasa yang demikian GUGUR DEMI HUKUM dan tidak dapat dipergunakan lagi.

d. Tidak adanya persetujuan dari Istri Djoenaedi Prawatyo, yaitu TERGUGAT I di dalam :

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 26 Juli 2010 ;
- Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tanggal 26 Juli 2010 ;

Yang semuanya dibuat dihadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang mengakibatkan kedua akta tersebut di atas adalah CACAT HUKUM dan otomatis BATAL DEMI HUKUM.

12. Bahwa beberapa fakta yang menguatkan bahwa isi akta-akta tersebut di atas CACAT HUKUM antara lain karena hingga saat ini TERGUGAT V tidak dapat menguasai Obyek Sengketa secara fisik karena masih dikuasai oleh TERGUGAT I yang tidak turut serta menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 01 dan Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02, semuanya tertanggal 26 Juli 2010, yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang. Padahal Pengikatan Jual Beli tersebut diatas telah dilakukan dan dinyatakan LUNAS pada tanggal 26 Juli 2010 yaitu sekitar 5 tahun yang lalu. Hal mana menguatkan pula bahwa seluruh Perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Djoenaedi Prawatyo (Suami



TERGUGAT I) dan TERGUGAT V adalah CACAT HUKUM sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum untuk menguasai Obyek Sengketa ;

13. Bahwa perlu diketahui di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 26 Juli 2010, yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, Notaris di Semarang ; Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) telah melakukan perbuatan hukum menjual Obyek Sengketa kepada TERGUGAT V dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*) , yang mana uang tersebut diatas telah dinyatakan DITERIMA oleh Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) (*sesuai bunyi Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 26 Juli 2010*), sedangkan anehnya TERGUGAT V kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor : 27/2014, tertanggal 10 Oktober 2014 yang mana pihaknya adalah TERGUGAT V sendiri baik selaku penjual dan pembeli, dengan harga jual sebesar Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*). Sehingga patut dipertanyakan siapakah yang menerima selisih pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*) ??? mengingat Djoenaedi PRAWATYO (Suami TERGUGAT I) telah meninggal dunia pada saat TERGUGAT V membuat Akta Jual Beli Nomor : 27/2014 tanggal 10 Oktober 2014 ;

14. Bahwa tindakan Alm. Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) yang telah **MENJUAL** maupun **MELEPASKAN/MENGALIHKAN** tanah/bangunan OBYEK SENKETA kepada TERGUGAT V dengan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Tjipto Siswojo (Ayah PENGGUGAT) yang jelas merupakan **PEMILIK** yang sah hak atas Obyek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian dan Pernyataan Nomor : 18 tertanggal 29 Mei 2006 jelas merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yakni :

Pasal 1 :

“ Perjanjian ini diadakan khusus untuk menegaskan bahwa :

-hak atas tanah-tanah tersebut diatas berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya adalah MILIK dan HAK Pihak Kedua (TJIPTO SISWOJO) KARENA SELURUH UANG YANG DIGUNAKAN UNTUK MEMBELI DAN/ATAU MEMPEROLEH TANAH-TANAH TERSEBUT ADALAH UANG MILIK Pihak Kedua dan Pihak Pertama (DJOENAEDI PRAWATYO) hanya DIPINJAM NAMANYA SAJA ;

-Pihak Pertama menyatakan TIDAK BERKEBERATAN DAN MENERIMA PEMAKAIAN NAMANYA tersebut seolah-olah Pihak Pertama sebagai pemilik yang sah atas tanah-tanah berikut bangunan dan segala



sesuatu yang berdiri di atasnya dalam tindakan keluar atau bagi pihak lain untuk kepentingan Pihak Kedua selaku pemilik yang sesungguhnya atas tanah-tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya ;

-Pihak Pertama berkewajiban untuk segera dan seketika melaksanakan proses pendaftaran balik nama hak atas tanah-tanah tersebut KEATAS NAMA PIHAK KEDUA atau pihak lain YANG DITUNJUK Pihak Kedua dengan suatu akta pengalihan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah hal itu diminta oleh Pihak Kedua “.

Pasal 2 :

“ TANPA PERSETUJUAN TERTULIS DARI PIHAK KEDUA, MAKA PIHAK PERTAMA DILARANG UNTUK MENJUAL, MENGHIBAHKAN, MENGOPERKAN, MENYEWAKAN ATAU MELEPASKAN/MENGALIHKAN hak atas tanah-tanah tersebut diatas dengan cara apapun juga baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain “.

Pasal 3 :

“ PIHAK PERTAMA TIDAK BERHAK UNTUK MELAKUKAN SEGALA TINDAKAN KEPENGURUSAN DAN KEPEMILIKAN atas tanah-tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut serta DILARANG UNTUK MELAKUKAN SEGALA TINDAKAN/PERBUATAN YANG DAPAT MERUGIKAN PIHAK KEDUA SEBAGAI PEMILIK YANG SEBENARNYA dari tanah-tanah sebagaimana tersebut diatas “.

15. Bahwa Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) telah meninggal dunia, dengan meninggalkan ahli waris yaitu :

- (1). Ny. Eko Sri Wulandari (TERGUGAT I)
- (2). Setya Mindari Djoenaedi (TERGUGAT II)
- (3). Setyo Mindarno Djoenaedi (TERGUGAT III)
- (4). Flora Marliana (TERGUGAT IV)

Dengan demikian Ahli warisnya yaitu TERGUGAT I,II,III dan TERGUGAT IV wajib ikut dibebani tanggung jawab atas kesalahan/kelalaian yang dilakukan oleh Alm. Djoenaedi Prawatyo yang telah melanggar kesepakatan yang telah dilakukan Alm. TJIPTO SISWOJO (ayah PENGGUGAT) dengan Alm. DJOENAEDI PRAWATYO (suami TERGUGAT I) sebagaimana tertuang di dalam Akta Pernyataan



dan Perjanjian Nomor : 18 tanggal 29 Mei 2006 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, Notaris di Semarang. Sehingga PARA TERGUGAT patut dinyatakan telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam KUHPerduta Pasal 1365, dengan klasifikasi meliputi :

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

16. Bahwa perbuatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang yang telah membalik nama sertifikat HGB Nomor : 5174 (dahulu sertifikat HGB Nomor : 1952/Tawang Sari) dahulu tercatat atas nama TURUT TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT V adalah jelas-jelas merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dikarenakan BPN Kota Semarang telah TIDAK TELITI dan LALAI dalam melakukan pekerjaannya, karena :

- Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tertanggal 26 Juli 2010 yang digunakan oleh TERGUGAT V selaku Penerima pelimpahan kuasa dari Alm. Djoenaedi Prawatyo (suami TERGUGAT I) untuk mengalihkan Hak atas Obyek Sengketa menjadi atas nama TERGUGAT V merupakan pelimpahan kuasa yang CACAT HUKUM karena kuasa yang dilimpahkan tidak mempunyai HAK SUBSTITUSI;
- Bahwa Pemberi Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tertanggal 26 Juli 2010 yaitu Djoenaedi Prawatyo (Suami TERGUGAT I) TELAH MENINGGAL DUNIA pada saat Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tanggal 26 Juli 2010 tersebut digunakan oleh TERGUGAT V untuk membuat AKTA JUAL BELI Nomor : 27/2014 tertanggal 10 Oktober 2014 atas Obyek Sengketa tersebut diatas, sehingga Akta Jual Beli tersebut otomatis menjadi BATAL DEMI HUKUM karena dengan meninggalnya si pemberi kuasa maka kuasa tersebut menjadi GUGUR DEMI HUKUM dan TIDAK DAPAT DIGUNAKAN untuk membuat Akta Jual Beli No. : 27/2014 tertanggal 10 Oktober 2014.

17. Bahwa dengan telah beralihnya tanah/bangunan Obyek Sengketa milik ayah PENGUGAT kepada TERGUGAT V tersebut diatas telah menimbulkan kerugian yang cukup besar, karenanya layak apabila



PARA TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan hak atas tanah dan bangunan kepada PENGGUGAT selaku ahli waris dari Alm. Tjipto Siswojo menjadi atas nama PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT IV serta menghukum TERGUGAT I s/d TERGUGAT VI untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.660.000.000,- (*Dua Milyar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah*) yang diperhitungkan sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Tidak dapat menikmati hak miliknya berupa tanah – dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri – diatasnya yakni tanah HGB Nomor : 5174 dahulu – HGB Nomor : 1952/Tawang Sari seluas ± 1.524 m²- Dan hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila- Dipergunakan untuk usaha atau disewakan yakni - yang diperkirakan juga terdapat kenaikan tiap - tahunnya yakni sebesar :

6 th x 12% x Rp. 3.000.000.000,- = ----- Rp. 2.160.000.000,-

b. Kerugian Immateril

Berupa hilangnya waktu dan tenaga untuk – Berperkara yakni yang diperhitungkan –

Sebesar : = -----Rp. 500.000.000,-

(+) TOTAL = Rp. 2.660.000.000,-
(*Dua Milyar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah*)

18. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR jo. SEMA No. 3 Tahun 2003 yang tidak terbantah kebenarannya yaitu berupa :

- Akta Perjanjian dan Pernyataan Nomor : 18 tertanggal 29 Mei 2006, yang dibuat dihadapan Dewi Kusuma, SH, Notaris di Semarang ;
- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilegalisasi oleh Notaris Grace Giovani, SH. M.Kn., Notaris Pengganti dari Shinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta dengan Nomor : 022/2004 tertanggal 07 April 2004 ;
- Surat Kuasa Menjual yang telah dilegalisasi oleh Notaris Grace Giovani, SH. M.Kn., Notaris Pengganti dari Shinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta dengan Nomor : 023/2004 tertanggal 07 April 2004;



- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 26 Juli 2010, yang dibuat oleh Djoni Djohan, SH, Notaris/PPAT di Semarang ;
- Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 tertanggal 26 Juli 2010, yang dibuat oleh Djoni Djohan, SH, Notaris/PPAT di Semarang ;
- Akta Jual Beli Nomor : 27/2014, tertanggal 10 Oktober 2014, yang dibuat oleh Djoni Djohan, S.H, Notaris/PPAT di Semarang ;

Maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooerraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain ;

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

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT ;
- III. Menyatakan SAH dan BERKEKUATAN HUKUM Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor : 18 yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2006 di hadapan DEWIKUSUMA, SH (TURUT TERGUGAT II), Notaris di Semarang;
- IV. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 dihadapan Djoni Djohan, SH.(TERGUGAT VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah CACAT HUKUM sehingga menjadi BATAL DEMI HUKUM ;
- V. Menyatakan Akta Pelimpahan Kuasa Nomor : 02 yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 dihadapan Djoni Djohan, SH., (TERGUGAT VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah CACAT HUKUM sehingga menjadi BATAL DEMI HUKUM ;
- VI. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 27/2014 yang dibuat pada tanggal 10 Oktober 2014 dihadapan Djoni Djohan, SH. ,(TERGUGAT VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah CACAT HUKUM sehingga menjadi BATAL DEMI HUKUM
- VII. Menyatakan PENGGUGAT selaku Ahli Waris TJIPTO SISWOJO bersama dengan TURUT TERGUGAT IV adalah PEMILIK YANG SAH atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawang Sari tertanggal 16 September 1992) seluas ± 1.524 m² terletak di Propinsi



Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor : 25 Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

- VIII. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk segera dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh hari) setelah putusan serta merta atau putusan yang berkekuatan hukum tetap melakukan Pendaftaran Balik Nama Hak atas tanah sertifikat HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas ± 1.524 m² menjadi atas nama PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT IV ; dengan semua pembayaran pajak yang berhubungan dengan Peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT menjadi beban dan wajib dibayar oleh PENGGUGAT sesuai dengan isi Pasal 4,5, dan Pasal 6 Akta Akta Perjanjian dan Pernyataan Nomor : 18 tertanggal 29 Mei 2006 yang dibuat dihadapan DewiKusuma,S.H., (TURUT TERGUGAT I), Notaris di Semarang ;
- IX. Memerintahkan TERGUGAT V untuk mengembalikan dan menyerahkan ASLI Sertifikat HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas ± 1.524 m² kepada PENGGUGAT atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk dilakukan proses Peralihan Hak atas Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT IV ;
- X. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk apabila TERGUGAT V tidak menyerahkan Asli Sertifikat HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas ± 1.524 m² atas nama TERGUGAT V yang menjadi Obyek Sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang atau kepada PENGGUGAT ; maka dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh hari) setelah putusan serta merta atau putusan yang berkekuatan hukum tetap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang diwajibkan untuk MENERBITKAN ASLI Sertifikat Kedua dari Sertifikat HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas ± 1.524 m² menjadi atas nama PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT IV ; serta menyatakan Asli sertifikat pertama HGB Nomor : 5174 tertanggal 15



Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas \pm 1.524 m² Atas nama TERGUGAT V TIDAK BERLAKU LAGI ;

- XI. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB No : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas \pm 1.524 m² terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor : 25 Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap ;
- XII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar UANG PAKSA (Dwangsom) apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak mentaatinya, yang dihitung tiap hari keterlambatan sebesar Rp.1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*). Dan apabila PARA TERGUGAT dan/atau siapa pun yang mendapat hak daripadanya enggan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB Nomor : 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas \pm 1.524 m² terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor : 25 Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat negara ;
- XIII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar GANTI KERUGIAN kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng uang sebesar Rp. 2.660.000.000,- (*Dua Milyar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah*) , dengan rincian sbb :
- Kerugian Materiil
Tidak dapat menikmati hak miliknya berupa tanah – dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri – diatasnya yakni tanah HGB Nomor : 5174 dahulu – HGB Nomor : 1952/Tawangsari seluas \pm 1.524 m²- Dan hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila- Dipergunakan untuk usaha atau disewakan yakni -



yang diperkirakan juga terdapat kenaikan tiap -
tahunnya yakni sebesar :

6 th x 12% x Rp. 3.000.000.000,- = -----Rp. 2.160.000.000,-

- Kerugian Immateril

Berupa hilangnya waktu dan tenaga untuk –

Berperkara yakni yang diperhitungkan –

Sebesar : = ----- Rp. 500.000.000,-

_ (+) TOTAL = Rp. 2.660.000.000,-
(Dua Milyar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah)

- XIV. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini ;
- XV. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voerraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain ;
- XVI. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul .

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap adanya gugatan dari penggugat tersebut , oleh para tergugat telah ditanggapi dengan memberikan jawaban secara tertulis masing – masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT .I. dan III .

1. EKO SRI WULANDARI (dahulu THE MIE LAN NIO), Pekerjaan : mengurus rumah tangga dan beralamat di Pandanaran No. 114 RT.004 RW.004, Kel.Pekunden; Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Propinsi : Jawa Tengah; yang untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat I.
2. SETYO MINDARNO DJOENAEDI, Pekerjaan : mahasiswa, dan beralamat di Pandanaran No. 114 RT.004 RW.004, Kel.Pekunden; Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah; yang untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat III.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III akan memberikan jawaban atas gugatan Penggugat tertanggal 18 Desember 2015 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum sampai pokok perkara Tergugat I dan Tergugat III



bermaksud menyampaikan Eksepsi terlebih dahulu dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBELS)

1) Bahwa melalui gugatan Penggugat dalam in cassu Perkara, tidak dapat diketahui oleh tergugat I dan tergugat III secara jelas apa yang dimohonkan, apakah penggugat mohon Akta – akta dalam in cassu perkara (Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Jual) dinyatakan Cacat Hukum, atau mohon agar Akta-akta tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum, penegasan tersebut mutlak diperlukan karena antara Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum memiliki perbedaan satu sama lain, serta konsekwensi hukumnya pun berbeda satu sama lain, karena:

- ❖ Apabila Akta-akta dalam in cassu perkara penggugat mendalilkan cacat hukum maka konsekwensi nya dimintakan pembatalan.
- ❖ Sebaliknya apabila penggugat menyatakan Akta-akta batal demi hukum maka perlu memberikan alasan-alasan hukumnya, apakah itu karena melanggar Undang-undang atau bertentangan kesusilaan dan sebagainya dan hal tersebut tidak pernah dijabarkan dalam posita, sehingga petitum batal demi hukum tidak didukung posita.

Bahwa karena tidak ada kejelasan yang dimohon, maka gugatan penggugat dikategorikan kabur/ tidak jelas dan cukup alasan bagi Pengadilan dalam menolak/ tidak menerima gugatan Penggugat saat ini.

2) Obyek Sengketa Tidak Dilengkapi Batas-batas

Bahwa obyek sengketa yang dijadikan dasar gugatan tidak dilengkapi dengan batas-batas, sedangkan berdasarkan penegasan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Yurisprudensi; penyebutan batas-batas tersebut mutlak perlu diperiksa. Periksa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : *“Bahwa bila tidak jelas batas – batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan : *“Gugatan yang tidak menyebutkan batas – batas obyek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”*, sehingga dengan alasan ini



cukup adil bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- 3) Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum secara jelas disebutkan bahwa seseorang yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain diwajibkan mengganti kerugian tersebut.

Bahwa dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat point 14 gugatan dilakukan oleh Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) akan tetapi gugatan ini diajukan setelah Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) meninggal dunia.

Bahwa sangat kabur kiranya apabila tiba tiba Ahliwaris yang tidak pernah melakukan tindakan apapun atas obyek sengketa yang tentunya tidak merugikan penggugat sama sekali, dituduh melakukan perbuatan melawan hukum (Petitum nomor II).

Berdasar hal inipun layak kiranya apabila gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidak tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Gugatan Salah Pihak

Bahwa pada keseluruhan dalil dalil gugatan penggugat, Penggugat menyatakan dan menuduh bahwa Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 5174/Tawang Sari.

Bahwa esensi dari Perbuatan Melawan Hukum 1365 KUHPerdata adalah suatu perbuatan kesalahan / kelalaian yang dilakukan oleh seseorang dan orang tersebut berkewajiban mengganti kerugian atas kesalahan yang dilakukannya.

Bahwa dalam perkara incassu, Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Ali Waris dari Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) yaitu Tergugat I sampai Tergugat IV, dimana Ahli waris dituntut ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukan oleh ahli waris.

Hal ini tentunya tidak dapat dibenarkan secara hukum karena andaikata perbuatan melawan hukum memang dilakukan oleh Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) maka orang yang berkewajiban memberikan ganti rugi adalah si Pelaku PMH tersebut dan kewajiban tersebut TIDAK DAPAT DIWARISKAN kepada Ahli warisnya .

Hal mana selaras dengan pendapat Sudikno Mertokusumo (Guru Besar Ilmu Perdata Universitas Gajah Mada Yogyakarta) : “dalam



ranah perdata sebuah perbuatan hukum tidak dapat dibebankan kepada ahli waris karena PMH merupakan perbuatan salah yang dilakukan oleh individu, sehingga tidak bisa dikaitkan dengan ahli warisnya. Yang dapat diwariskan hanyalah warisan berupa harta kekayaan dalam arti aktiva dan pasiva, dan PMH tidak masuk dalam kategori warisan dalam Hukum Perdata". ;

Prof. Bustanul Arifin (mantan Hakim Agung) juga berpendapat bahwa :
"dalam Hukum Perdata perbuatan melawan hukum (PMH) tidak dapat diwariskan, yang bisa diwariskan adalah yang tergolong harta benda atau piutang, yang turunannya berupa wanprestasi bukan PMH"

Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas terbukti bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Ahli waris Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) adalah sangat salah alamat. Untuk itu cukup layak kiranya apabila gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa pada perkara incassu, penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat IV selaku ahli waris, Gugatan dialamatkan di jalan pandanaran 114 kota semarang dan relas panggilan sidang resmi dilakukan/ ditujukan di alamat tersebut.

Bahwa jauh sebelum gugatan ini diajukan, Tergugat II dan Tergugat IV sudah tidak tinggal disitu lagi dan bahkan Tergugat II dan Tergugat IV telah menjadi Warga Negara Amerika sejak lama .

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang undang, panggilan yang layak dan patut bagi pihak yang berada diluar negeri adalah dengan panggilan melalui kedutaan Negara setempat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan penggugat yang ditujukan pada alamat jalan Pandanaran 114 Semarang adalah tidak benar dan dengan dilanjutkannya persidangan ini maka secara otomatis gugatan penggugat kurang pihak karena seluruh ahliwaris dari Ahli waris Alm Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) seharusnya menerima panggilan resmi yang layak dan patut sehingga dapat membela diri sesuai prosedur hukum dalam persidangan ini.

Tergugat II dan IV seharusnya mendapat panggilan resmi di kediamannya karena hal tersebut sudah diatur oleh undang undang dan lebih lanjut lagi panggilan resmi tersebut akan dipergunakan Tergugat II dan IV untuk menurus visa ke Indonesia untuk mencari, bertemu serta menandatangani surat kuasa kepada kuasa hukum untuk



menjalankan hak membela dirinya.

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk berkenan untuk:
- Menolak atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertama-tama Tergugat I dan Tergugat III mohon agar apa yang tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis terbaca kembali dalam bab ini ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat keseluruhannya kecuali yang secara tegas telah diakuinya;
3. Bahwa Benar apabila Tergugat I s/d Tergugat IV adalah ahli waris dari Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) namun karena Tergugat II dan Tergugat IV merupakan Warga Negara Amerika yang berdomisili di Amerika namun yang bersangkutan tidak pernah menerima panggilan secara patut sesuai dengan kediaman Tergugat II dan Tergugat IV, maka Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat beracara di Pengadilan Negeri Semarang;
4. Bahwa para ahli waris dari Djoenaedi Prawatyo (Tergugat I s/d Tergugat IV) sama sekali tidak mengetahui seluk beluk adanya peralihan hak atas obyek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Bagaimana mungkin para ahli waris dapat dianggap tahu atas hal hal yang dilakukan oleh almarhum sedangkan ahli waris (anak anak) tinggal di Amerika (Tergugat III kemudian kembali pindah ke Semarang sampai dengan saat ini sedangkan Tergugat II dan IV tetap tinggal di Amerika dan menjadi Warga Negara Amerika.
5. Bahwa dalil Point 15 gugatan Penggugat yang mendalilkan ahliwaris Alm ikut dibebani tanggung jawab atas kelalaian / kesalahan yang dilakukan Alm semasa hidupnya adalah sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sama sekali tidak dapat dibenarkan secara hukum karena :
 - a. Dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan penggugat adalah dilakukan oleh individu yang bernama Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) (dalil no 14 gugatan);
 - b. Bahwa menurut pendapat Sudikno Mertokusumo (Guru Besar Ilmu Perdata Universitas Gajah Mada Yogyakarta) :

“dalam ranah perdata sebuah perbuatan hukum tidak dapat dibebankan kepada ahli waris karena PMH merupakan



perbuatan salah yang dilakukan oleh individu, sehingga tidak bisa dikaitkan dengan ahli warisnya. Yang dapat diwariskan hanyalah warisan berupa harta kekayaan dalam arti aktiva dan pasiva, dan PMH tidak masuk dalam kategori warisan dalam Hukum Perdata”.

Hal yang senada juga dari pendapat Prof. Bustanul Arifin (mantan Hakim Agung) mengatakan bahwa :

“dalam Hukum Perdata perbuatan melawan hukum (PMH) tidak dapat diwariskan, yang bisa diwariskan adalah yang tergolong harta benda atau piutang, yang turunannya berupa wanprestasi bukan PMH” dan sebagaimana pula

- c. Bahwa Obyek dari Pewarisan / boedel waris menurut KUHPERDATA adalah seluruh kekayaan berupa aktiva dan pasiva yang ditinggalkan oleh si pewaris.

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas sangat tidak adil apabila penggugat menuntut pertanggung jawaban dari ahli waris Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) karena dalam perkara ini, perbuatan yang dimintai pertanggung jawaban oleh penggugat adalah dilakukan oleh Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) dan perbuatan melawan hukum tersebut tidak dapat diwariskan.

Berdasarkan hal ini pun cukup layak kiranya apabila gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya karena individu yang diduga melakukan PMH telah meninggal dunia dan pertanggung jawaban atas perbuatan PMH yang dituduhkan (apabila terbukti dipersidangan) tidak dapat ditanggung oleh ahli waris Almarhum yang tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek sengketa.

6. Bahwa secara yuridis gugatan penggugat sudah tidak pada tempatnya untuk diajukan dalam persidangan ini karena tuntutan penggugat adalah pertanggung jawaban atas dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe), sedangkan gugatan ini diajukan ketika si pelaku yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum ini telah meninggal.
7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang selalu ditonjolkan oleh penggugat adalah sangat mengada ada dan aneh karena secara yuridis, Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) mengalihkan sertifikat obyek sengketa yang terdaftar atas namanya sendiri dan hal tersebut tidak melanggar hukum.

Penggugat selalu mendalilkan Akta Pernyataan dan Perjanjian nomor



18 tanggal 29 Mei 2006 sebagai dasar Penggugat untuk mengklaim dan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini.

Bila dikaji secara yuridis, ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 perihal pendaftaran tanah tidak mengenal pinjam nama, sehingga apa yang didalilkan Penggugat perihal pinjam nama terlalu dipaksakan maka layak ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara.

Bahwa karenanya apa yang ditonjolkan Penggugat perihal Akta Pernyataan Perjanjian (Akta No.18 tertanggal 29 Mei 2006) yang dibuat Notaris Dewi Kusuma,S.H, Notaris di Semarang (Turut Tergugat I) terlalu premature bahkan melanggar PP No. 24 Tahun 1997 maka layak ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa Hakim Perkara;

8. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat V atas obyek sengketa tidak perlu Tergugat I dan Tergugat III ditanggapi secara rinci dan cukup Tergugat I dan Tergugat III tolak karena hal tersebut menjadi hak dan resiko sepenuhnya dari tergugat V (posita 16 dan 17) sehingga gugatan Penggugat perihal tuntutan sejumlah ganti rugi yang ditujukan kepada ahli waris Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) terlalu mengada-ada maka layak ditolak oleh Pengadilan Negeri Semarang;

Apalagi berdasarkan alasan-alasan yang telah tergugat I dan tergugat III sampaikan dalam jawaban sebelumnya bahwa adanya perbuatan melawan hukum dari Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe); menurut hukum tidak dapat diwaris oleh para ahli waris dari Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe); Lebih-lebih ganti rugi tuntutan tersebut tidak dilakukan perincian terhadap masing-masing hal-hal yang dituntut; baik itu terhadap ahli waris Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe), Tergugat V, Tergugat VI maupun Tergugat VII maka atas alasan ini pun cukup alasan pula bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam menolak atau tidak menerima gugatan Penggugat.

9. Bahwa oleh karena obyek sengketa SHGB Nomor 1952/Tawangsari di akui telah dibeli oleh Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe); maka menurut hukum obyek sengketa tersebut SHGB Nomor 1952/Tawangsari milik sepenuhnya Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe), maka apa yang dilakukan Almarhum Djoenadi Prawatyo (Liem Djoen Soe) semasa hidupnya, yaitu melakukan ikatan jual beli berikut Akte kuasa jual kepada Tergugat V maka hal tersebut adalah sah dan mengikat, sehingga usaha penggugat dalam



mempersoalkan (ikatan) jual beli tersebut terlalu premature, Karenanya mohon ditolak oleh Majelis Pemeriksa Perkara ini;

10. Bahwa ahli waris Djoenaedi Prawatyo tidak melakukan apapun atas obyek sengketa tersebut, dengan demikian adalah hal yang sangat aneh dan janggal apabila Penggugat menuntut para ahli waris Almarhum Djoenaedi Prawatyo telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut ganti rugi dari para ahli waris Almarhum Djoenaedi Prawatyo (petitum gugatan Penggugat No. II dan No. XIII) ;
11. Bahwa tuntutan Penggugat perihal (Uitvoerbaar Bij Vooerraad) patut ditolak oleh pengadilan karena bukti-bukti dalam in cassu perkara tidak memenuhi SEMA Nomor 3 Tahun 2003;
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka gugatan penggugat telah terpatahkan keseluruhannya, sehingga tergugat I dan tergugat III mohon kepada Majelis hakim Pemeriksa perkara untuk berkenan memutus dalam perkara ini dengan:

“ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima”

JAWABAN TERGUGAT.V.

DALAM EKSEPSI

- Bahwa pada pokoknya dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Tergugat V menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dalam Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan Tergugat V atas dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :
- Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai Kapasitas mengajukan gugatan
 1. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, Alm. Djoenaedi Prawatyo dan Turut Tergugat II melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) No.: 1952/ Tawang Sari seluas ± 1.524 m² yang dikenal dengan Kompleks Puri Anjasmoro Blok N-1 No. 25 Kel. Tawang Sari, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang berikut segala sesuatu di atasnya tercatat An. Turut Tergugat II (Drs. Aji Komaruddin) yang disebut sebagai tanah/ bangunan Objek Sengketa (*kini sertifikat HGB No.: 1952/ Tawang Sari telah berubah menjadi sertifikat HGB No. 5174*);
 2. Bahwa Alm. Djoenaedi Prawatyo telah meninggalkan ahli waris yakni :



- Eko Sri Wulandari (Tergugat I),
 - Setya Mindari Djoenaedi (Tergugat II),
 - Setyo Mindarno Djoenaedi (Tergugat III) dan
 - Flora Marlina (Tergugat IV)
3. Bahwa istilah Penggugat menurut beberapa pakar hukum diantaranya:
- Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim,
 - M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;
4. Bahwa jika yang dipermasalahkan dalam perkara aquo adalah proses peralihan hak (jual beli) atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5174/ tawangsari antara Alm. Djoenaedi Prawatyo kepada Tergugat V, maka seharusnya yang mengajukan gugatan aquo adalah Para Ahli Waris Alm. Djoenaedi Prawatyo yang dalam hal ini memiliki kepentingan dan bukanlah Penggugat, dikarenakan Penggugat bukanlah Ahli Waris dari Alm. Djoenaedi Prawatyo;
- Eksepsi tentang gugatan tidak berdasarkan hukum
5. Bahwa sebagaimana tersebut dalam poin 3 & 4, posita gugatan menyebutkan tentang keberadaan Akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006 antara ayah Penggugat (Tijpto Siswojo) dengan Djoenaedi Prawatyo dalam kaitannya dengan Jual Beli sebidang tanah dengan sertifikat HGB No. 1952/ Tawangsari tertanggal 16 September 1994 seluas ±1.524 m² seperti dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 7 April 2004;
6. Bahwa kemudian dalam petitum penggugat menghendaki agar diakui sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB No. 5174 tertanggal 15 juni 2010 (dahulu HGB No. 1952/ Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas ±1.524 m²;
7. Bahwa *Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat surat tanda*



bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Ps. 4 ayat 1 junto Ps. 3 huruf a menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Bahwa pengertian sertifikat menurut Ps. 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah suatu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Ps. 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Bahwa pengertian buku tanah menurut Ps. 1 angka 19 peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;

8. Bahwa dari uraian diatas, maka posita dan petitum Penggugat jelas jelas tidak menjelaskan fakta hukum (*feitelijke ground*) dan dasar hukum (*rechts ground*) dari kepemilikan tanah yang sebenarnya karena bukti kepemilikan hak atas tanah adalah berupa Sertifikat Hak atas Tanah dan bukan lah Akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006;
9. Bahwa disamping itu pula mengenai Akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006 yang pada intinya merupakan pernyataan kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Tn. Tjipto Siswojo sejojanya harus diikuti dengan adanya bukti penerimaan (kwitansi) aliran uang dari Tn. Tjipto Siswojo kepada Djoenaedi Prawatyo atau setidaknya tidaknya dinyatakan dalam akta tersebut bahwasanya akta ini pun menjadi tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
10. Bahwa dikarenakan gugatan yang diajukan Penggugat telah terjadi kekaburan/ kekeliruan dikarenakan Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan dan juga tidak mempunyai dasar hukum, maka sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang tegas diakui oleh Tergugat V;
2. Bahwa semua hal yang tertuang dalam Eksepsi, secara mutatis-mutandis mohon dapat tertulis dan terbaca kembali didalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Jawaban Tergugat V tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/hukumnya;
4. Bahwa dalam gugatan penggugat mendalilkan mengenai Akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006 antara Tjipto Siswojo (ayah Penggugat) dengan Djoenaedi Prawatyo yang berisi tentang :
 - pernyataan Tjipto Siswojo atas kepemilikan beberapa hak atas tanah dan bangunan dan
 - pernyataan bahwa seluruh uang yang dipergunakan untuk membeli beberapa hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tjipto Siswojo ;
5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, maka telah jelas bahwasanya Tjipto Siswojo tidak menguasai fisik tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat HGB No. 1952/ Tawang Sari tertanggal 16 September 1994 seluas ± 1.524 m² dan juga tidak menguasai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut;
6. Bahwa terkait hubungan hukum antara Tjipto Siswojo dan Djoenaedi Prawatyo sebaagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006, bukanlah urusan Tergugat V;
7. Bahwa Tergugat V merupakan Pembeli tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat HGB. No. 05174/ Tawang seluas ± 1524 m² (dahulu HGB No. 1952/ Tawang Sari) dari Djoenaedi Prawatyo (penjual) yang menguasai fisik tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat HGB. No. 05174/ Tawang seluas ± 1524 m² (dahulu HGB No. 1952/ Tawang Sari) dan juga menguasai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut;
8. Bahwa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 05174/ Tawang seluas ± 1524 m² (dahulu HGB No. 1952/ Tawang Sari) diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.: 27/ 2014 tanggal 10-10-2014 yang dibuat oleh Djoni Djohan, SH selaku PPAT antara Tergugat V dengan Tn. Djoenaedi Prawatyo;



9. Bahwa sebelum Akta Jual Beli No.: 27/ 2014 tanggal 10-10-2014 dibuat antara Tergugat V dan Djoenaedi Prawatyo terlebih dahulu dibuat :
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 26 – 07- 2010 dan
 - Akta pelimpahan Kuasa No. 02 tanggal 26-7-2010
- keduanya dibuat dihadapan Djoni Djohan , SH Notaris di Semarang;
10. Bahwa incasus:
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 26 – 07- 2010,
 - Akta pelimpahan Kuasa No. 02 tanggal 26-7-2010 dan
 - Akta Jual Beli No.: 27/ 2014 tanggal 10-10-2014 yang ketiganya dibuat dihadapan Djoni Djohan, SH Notaris/ PPAT di Semarang, adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, untuk itu sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan oleh karenanya merupakan suatu akta otentik (*vide pasal 1868 KUHPd*) yang juga dalam perbuatannya telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 1337 KUHPerdato, maka jual beli *a quo* adalah sah menurut hukum dan sebuah akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang mana bila suatu akta otentik disangkal oleh salah satu pihak maka pihak yang menyangkal harus membuktikan dalil sangkaannya tersebut;
11. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat HGB. No. 05174/ Tawang seluas ±1524 m2 (dahulu HGB No. 1952/ Tawangsari) telah baliknama menjadi atas nama Endang Lestari (Tergugat V), dan sebagaimana ketentuan :
- Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,
 - Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:
 - a. Ps. 4 ayat 1 junto Ps. 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang



bersangkutan kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

- b. sertifikat menurut Ps. 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah suatu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Ps. 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- c. Bahwa pengertian buku tanah menurut Ps. 1 angka 19 peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;
- d. Bahwa Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, menyatakan sebagai berikut :
 - Ayat 1 : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
 - Ayat 2 : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

maka sesuai data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/ Tawang, seluas ±1524 m2 An. ENDANG LESTARI adalah sah milik Tergugat V dan mempunyai



kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar;

12. Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik, dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/ 1980 yang menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum".

dengan demikian Tergugat V adalah pembeli YANG BERIKTIKAD BAIK, dan berdasarkan hukum pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

13. Bahwa jika Penggugat mendalilkan terhadap proses peralihan hak atas tanah dari Djoenaedi Prawatyo kepada Tergugat V, merupakan akta rekayasa karena pada saat pembuatannya Pemberi Kuasa (Djoenaedi Prawatyo) telah meninggal dunia (*point 11c*), maka yang sepatutnya mengajukan keberatan/ gugatan adalah ahli waris dari Djoenaedi Prawatyo (*Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV*) dan bukanlah Penggugat karena penggugat bukanlah Ahli waris dari Djoenaedi Prawatyo;
14. Bahwa dikarenakan gugatan penggugat adalah tidak benar maka sudah sepatutnya gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka Tergugat V mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Dalam peradilan yang baik mohon diputus seadil-adilnya Demi Keadilan yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (*et aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT . VI .

DALAM EKSEPSI.



1. Bahwa seseorang mengajukan gugatan yang benar itu, harus ada hubungan hukum secara langsung, antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak akan terjadi error in person (salah orang);
2. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat VI adalah error in person (salah orang), karena antara Penggugat dengan Tergugat VI tidak ada hubungan hukum, dan Tergugat VI tidak pernah kenal apalagi melakukan perbuatan hukum ;
3. Bahwa Tergugat VI adalah Notaris / PPAT, yang tugasnya adalah membuat Akta sesuai dengan kehendak para pihak yang menghadap;
4. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan hukum seorang Notaris / PPAT dengan pihak pihak yang menghadap guna membuat suatu perikatan yang diinginkan para pihak, dalam perkara aqou perikatan yang dibuat oleh Tergugat VI tidak ada yang menyangkutnama Penggugat;
5. Bahwa Pihak luar yang tidak ada hubungan hukum tidak dapat menilai Akta yang dibuat oleh Notaris, karenakan para pihak yang membuat akta saja tidak mempermasalahkan Akta yang dibuat oleh Notaris;
6. Bahwa dengan demikian jelas terjadi Error In Persona (salah orang) atau kekeliruan perihal Subjek TergugatVI sehingga gugatan Penggugat Obscuur libel / kabur, maka sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat harusditolak atau tidak dapat diterima;
7. Bahwa dalam mengajukan gugatan (Fudammentum Petendi atau Posita) sebagai dasar dalam Petitum, maka harus hal hal yang tidak dikemukakan dalam Posita tidak dapat dimohonkan dalam Petitum sehingga hal demikian mengakibatkan gugatan menjadi Obscuur libel;
8. Bahwa dalam suatu gugatan yang menyangkut masalah warisan harus dilakukan oleh seluruh ahli waris yang menggugat, dalam perkara aqou sebagaimana Pengakuan Penggugat bahwa Turut Tergugat IV (TAN GIE LOY) sebagaimana Petitum No.VII yang berbunyi sebagai berikut :
Menyatakan Penggugat selaku Ahli Waris Tjipto Siswojo bersama dengan Turut Tergugat IV adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB No.5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB No.1952/Tawang Sari tertanggal 16 September 1992) seluas ±1.524 m2 terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawang Sari atau dikenal sebagai komplek Puri Anjasmoro Blok N-1No.25 Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;



9. Bahwa dengan bunyi Petitem No.VII tersebut diatas seharusnya Turut Tergugat IV yang juga selaku Ahli Waris dari Tjipto Siswojo (Alm) bukan sebagai Turut Tergugat IV akan tetapi juga sebagai Penggugat, karena dalam hal ini dapat diartikan bahwa Turut Tergugat VI sebagai ahli waris Tjipto Siswojo (Alm), sebenarnya tidak mempermasalahkan dalam perkara aquo, namun ditarik oleh Penggugat ikut sebagai pihak, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kabur;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon terbaca kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakuiinya ;
3. Bahwa Tergugat VI tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dikarenakan Tergugat VI tidak mengetahui dan tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat namun dengan demikian ada dalil dalil yang menyangkut dengan hubungan Akta yang Tergugat VI buat maka akan Tergugat VI tanggapi yang berhubungan dengan dalil tersebut;
4. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli No.01 tanggal 26 Juli 2010 dan Akta Pelimpahan Kuasa No. 02 tanggal 26 tanggal 2010, yang dibuat oleh Tergugat VI adalah telah sesuai dengan prosedur yang benar ada para pihak yang menghadap dan memperlihatkan identitasnya dan keinginan para pihak sesuai dengan bukti – bukti akta – akta, yang diperlihatkan kepada Tergugat VI sebagai Notaris / PPAT, sehingga apa yang diinginkan para pihak dapat diproses sesuai dengan prosedur yang berlaku, semuanya ini akan Tergugat VI buktikan dalam persidangan;
5. Bahwa Akta Jual beli No.27 / 2014 tanggal 10 Oktober 2014, dimana Tergugat V sebagai penjual dan sebagai pembeli menghendaki adanya jual beli sebesar 3.500,000.000.- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah), maka atas keinginan pihak penjual dan pembeli, yang demikian Tergugat VI sebagai Notaris menurut keinginan para pihak penjual dan pembeli dalam hal ini Tergugat V dan bagi Notaris yang penting penjual dan pembeli bersedia membayar pajak, maka Akta Jual beli No.27 / 2014 tanggal 10 Oktober 2014, yang diuat Tergugat VI adalah sah, maka dengan demikian dalil gugatan Penggugat harus ditolak;
6. Bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tegugat yang lainnya, mengenai Hutang piutang atau Pinjam nama, hal tersebut Tergugat VI sama sekali tidak mengetahui, maka tidak perlu



Tergugat VI tanggap, maka dalil dalil yang menyangkut pekerjaan Tergugat VI mohon untuk ditolak karena semua yang menyangkut akta akta yang dibuat oleh Tergugat VI sudah benar dan sah;

DALAM REKONPENSI.

Bahwa dalam hal ini Tergugat VI Kompensi ingin mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Kompensi / sekarang Tergugat Reknpensi , untuk itu Tergugat VI Kompensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat, Kompensi mohon disebut Tergugat Rekonpensi;

1 Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi dan Kompensi mohon terbaca kembali dalam Rekonpensi ini ;

2 Bahwa Akta Perikatan Jual beli No.1 tanggal 26 Juli 2010 dan Akta Pelimpahan kuasa No.2 tanggal 26 Juli 2010 yang Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi buat adalah sah telah sesuai dengan prosedur yang benar ada para pihak yang menghadap dan memperlihatkan identitasnya dan keinginan para pihak sesuai dengan bukti – bukti akta – akta, yang diperlihatkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi, sebagai Notaris / PPAT, sehingga apa yang diinginkan para pihak dapat diproses sesuai dengan prosedur yang berlaku, semuanya ini akan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi buktikan dalam persidangan;

3 Bahwa Akta Jual beli No.27 / 2014 tanggal 10 Oktober 2014, dimana Tergugat V sebagai penjual dan sebagai pembeli menghendaki adanya jual beli sebesar 3.500.000.000.- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah), maka atas keinginan pihak penjual dan pembeli, yang demikian Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi sebagai Notaris / PPAT, menurut keinginan para pihak penjual dan pembeli dalam hal ini Tergugat V dan bagi Notaris / PPAT (Pengugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi) yang penting penjual dan pembeli bersedia membayar pajak, maka Akta Jual beli No.27 / 2014 tanggal 10 Oktober 2014, yang diuat Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi adalah sah, maka dengan demikian dalil gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi harus ditolak;

4 Bahwa Akta akta yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi adalah sudah benar dan sah tetapi akibat dengan adanya gugatan dalam perkara ini mengakibatkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi mengalami kerugian :

Immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan alasan:



- Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi tidak pernah kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi
- Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi dicemarkan nama baiknya karena dengan adanya gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi banyak orang yang menganggap Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi sebagai Notaris / PPAT yang ceroboh ;
- Tersitanya waktu dan pikiran karena adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi ;

Materiil :

- Bahwa akibat dari gugatan Konpensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi menyebabkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi, harus menggunakan jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;

5 Bahwa kerugian sebagaimana tersebut diatas karena olah dari gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, maka kerugian tersebut juga harus dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, untuk membayar secara , tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

6 Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi lalai memenuhi isi putusan ini, maka harus didenda untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi tersebut, maka setiap hari kelalaiannya harus dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah).

7 Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir / sia-sia, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VI Konpensi, mohon kepada Majelis Hakim agar melaksanakan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonpensi Penggugat Konpensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perikatan Jual beli No.1 tanggal 26 Juli 2010 dan akta Pelimpahan Kuasa No.02 tanggal 2010 dan Akta Jual beli 27/2014 tanggal 10 Oktober 2010 yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi;
4. Menyatakan akibat gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi menyebabkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi mengalami kerugian : Immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah):

- Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi tidak pernah kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi.
- Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi dicemarkan nama baiknya karena dengan adanya gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi banyak orang yang menganggap Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi sebagai Notaris / PPAT yang ceroboh ;
- Tersitanya waktu dan pikiran karena adanya gugatan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi

Materiil :

- Bahwa akibat dari gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi menyebabkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi harus menggunakan jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Rekonpensi uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- + Rp. 100.000.000,- =



Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alat pembayaran yang sah ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi apabila lalai membayar kerugian Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi tersebut, maka setiap hari kelalaiannya harus dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) ;
7. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

JAWABAN TERGUGAT . VII .

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (Obscur Libel):
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat VII adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII.
Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Tergugat VII yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Tergugat VII menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan 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 Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat VII tidak mengetahui adanya kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian yang terjadi antara TJIPTO SISWOJO dahuulu TAN BHING KI (Ayah Penggugat) dengan DJOENAEDI PRAWATYO dahulu LIM DJOEN SOE (Suami Tergugat I), ataupun



kesepakatan-kesepakatan / perjanjian-perjanjian Penggugat dengan pihak lain.

4. Bahwa berdasarkan Data dan Buku Tanah yang ada pada Tergugat VII diperoleh informasi sebagai berikut:
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawang Sari seluas 1524 M² Gambar Situasi tanggal 3-9-1992 Nomor 5434/1992 semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas Puri Sakti Perkasa berkedudukan di Semarang.
 - b. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19-2-1993 No. 35-19/SB/II/1993 yang dibuat oleh Liliana Tedjo Saputro, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama Doctorandus AJI KOMARUDIN.
 - c. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawang Sari telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 14-10-2006.
 - d. Bahwa Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawang Sari dimohon kembali oleh Doctorandus AJI KOMARUDIN.
 - e. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 9-6-2010 Nomor 550.1/223/10/1/212/2010 diterbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 5174/Tawang Sari seluas 1524 m² Surat Ukur tanggal 31-05-2010 Nomor 00884/TAWANGSARI/2010 tercatat atas nama Doctorandus AJI KOMARUDIN.
 - f. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2014 tanggal 10-10-2014 yang dibuat oleh DJONI DJOHAN, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama ENDANG LESTARI.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, apa yang dilakukan oleh Tergugat VII menyangkut Pendaftaran Pertama kali, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (peralihan Hak) ataupun pembaharuan hak, adalah sudah benar, dimana Tergugat VII dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal. Apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Tergugat VII proses sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

5. Bahwa Tergugat VII tidak mengomentari dan menanggapi dalil Penggugat yang selebihnya bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat VII.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat VII 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 Tergugat VII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

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

Atau

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT .II

Menimbang , bahwa Turut Tergugat II (Drs AJI KOMARUDDIN) pada sidang pertama secara in person hadir , kemudian secara lisan intinya mengemukakan kalau benar obyek sengketa berasal dari hak miliknya akan tetapi telah dijualnya kepada TJIPTO SISWOJO (yang membayarnya memakai uangnya TJIPTO SISWOJO) dan hanya memakai / meminjam nama DJOENAEDI PRAWATYO sebagai nama pembelinya , dan dengan beberapa alasan , maka untuk sidang selanjutnya Turut Tergugat.II , tidak akan datang lagi kepersidangan segala sesuatunya diserahkan kepada keputusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa terhadap adanya jawaban – jawaban tertulis dari para Tergugat kemudian oleh Penggugat telah memberikan REPLIK secara tertulis, yang pada pokoknya tetap sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan semula , demikian juga terhadap adanya REPLIK dari penggugat diatas oleh para tergugat juga telah memberikan DUPLIK secara tertulis, yang pada pokoknya tetap sebagaimana yang diuraikan dalam jawaban – jawabannya semula ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusannya sebagaimana yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 20 Desember 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

TENTANG EKSEPSI

- Menolak seluruh eksepsi – eksepsi dari para Tergugat ;

TENTANG POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan para Tergugat , telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan sah dan berkekuatan hukum , Akta Pernyataan dan Perjanjian No : 18 , yang dibuat pada tanggal : 29 Mei 2006 , dihadapan DEWIKUSUMA.SH / Turut Tergugat.I, Notaris di Semarang;
- 4) Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No : 01 , yang dibuat pada tanggal : 26 Juli 2010 , dihadapan DJONI DJOHAN. SH / Tergugat.VI , Notaris / PPAT di Semarang , adalah cacat hukum , sehingga menjadi batal demi hukum ;
- 5) Menyatakan Akta Pelimpahan Kuasa No : 02 , yang dibuat pada tanggal : 26 Juli 2010, dihadapan DJONI DJOHAN. SH / Tergugat.VI , Notaris / PPAT di Semarang , adalah cacat hukum , sehingga menjadi batal demi hukum ;
- 6) Menyatakan Akta Jual Beli No : 27 / 2014 , yang dibuat pada tanggal : 10 Oktober 2014 , dihadapan DJONI DJOHAN.SH / Tergugat.VI , Notaris / PPAT di Semarang , cacat hukum , sehingga menjadi batal demi hukum ;
- 7) Menyatakan Penggugat , selaku ahli waris TJIPTO SISWOJO, bersama dengan Turut Tergugat.IV , adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB No : 5174 , tanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952 / Tawang Sari , tanggal : 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524. m2 , terletak di Propinsi Jawa-Tengah , Kota Semarang , Kecamatan Semarang Barat , Kelurahan Tawang Sari ,atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro , Blok N-1 , No.25 , Kelurahan Tawang Sari ,Kecamatan Semarang Barat , Kota Semarang ;
- 8) Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang , untuk segera dalam waktu maksimal 30 (tigapuluh) hari setelah putusan yang berkekuatan hukum tetap , melakukan pendaftaran balik nama hak atas sertipikat HGB No : 5174 , tanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952 / Tawang Sari , tanggal : 16 September 1992) , seluas kurang lebih 1.524. m2 , menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat. IV , dengan semua pembayaran pajak yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah obyek sengketa ke atas nama Penggugat dan Turut Tergugat .IV , menjadi beban dan wajib dibayar oleh Penggugat , sesuai dengan isi pasal : 4 ; 5 ; 6 , Akta Pernyataan dan Perjanjian No : 18 , tanggal : 29 Mei 2006 , yang dibuat dihadapan DEWI KUSUMA. SH (Turut Tergugat.I) ,Notaris di Semarang;

Halaman 37 - Putusan No. 401/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)



- 9) Memerintahkan Tergugat.V , untuk mengembalikan dan menyerahkan Asli Sertipikat HGB No : 5174 , tanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952 / Tawangsari , tanggal : 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524 m² , kepada Penggugat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang , untuk dilakukan proses peralihan atas obyek sengketa ke atas nama Penggugat dan Turut Tergugat . IV ;
- 10) Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang , untuk apabila Tergugat.V , tidak menyerahkan asli sertipikat HGB No : 5174 , tanggal : 15 Juni 2010 (dulu HGB No : 1952 / Tawangsari , tanggal : 16 September 1992) , seluas kurang lebih 1.524 m² atas nama Tergugat.V , yang menjadi obyek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang atau kepada Penggugat , maka dalam waktu maksimal 30 (tigapuluh) hari setelah putusan yang berkekuatan hukum tetap , Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang diwajibkan untuk menerbitkan asli sertipikat kedua dari sertipikat HGB No : 5174 , tanggal 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952 / Tawangsari , tanggal 16 September 1992) , seluas kurang lebih 1.524 m² , menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV , serta menyerahkan asli sertipikat pertama HGB No : 5174 , tanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952/ Tawangsari , tanggal : 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524 m² , atas nama Tergugat .V , yang tidak berlaku lagi ;
- 11) Memerintahkan para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang berdiri diatas HGB No : 5174 , tertanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB No : 1952 / Tawangsari , tertanggal : 16 September 1992) , seluas kurang lebih 1.524 m² , terletak di Propinsi Jawa – Tengah , Kota Semarang , Kecamatan Semarang Barat , Kelurahan Tawangsari , atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor : 25 , Kelurahan Tawangsari , Kecamatan Semarang Barat , Kota Semarang , dalam waktu selambat – lambatnnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap ;
- 12) Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) apabila para Tergugat lalai dan tidak mentaati , yang dihitung tiap hari keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) , dan apabila para Tergugat dan / atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya enggan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang



berdiri diatas HGB Nomor : 5174 , tertanggal : 15 Juni 2010 (dahulu HGB Nomor : 1952 / Tawangsari , tertanggal : 16 September 1992) , seluas kurang lebih 1. 524 m2 , terletak di Propinsi Jawa – Tengah , Kota Semarang , Kecamatan Semarang Barat , Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N – 1, Nomor : 25 , Kelurahan Tawangsari , Kec. Semarang Barat , Kota Semarang , tersebut dalam keadaan kosong , maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara ;

- 13) Menghukum para Tergugat ,untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat , secara tanggung renteng uang sebesar : $6 \text{ Th } \times 10 \% \times \text{Rp } 3.000.000.000,-$ (Tiga Milyard Rupiah) = Rp 1. 800.000.000,- (Satu Milyard Delapan Ratus Juta Rupiah);
- 14) Menghukum para Turut – Tergugat , untuk tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini ;
- 15) Menolak gugatan dari Penggugat yang selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / dulu Tergugat VI Konpensi untuk seluruhnya

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI

- Menghukum para Tergugat konpensi , secara tanggung rentang membayar biaya perkara ini yang hingga kini teranggarkan sebesar Rp 5.403.830 , - (Lima Juta Empat Ratus Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. Jo Nomor 01/Pdt.U/2017/PN Smg yang ditanda tangani oleh ALI NURYAHYA, SH.MH. Plh Panitera Pengadilan Negeri Semarang , pada hari Selasa, tanggal 03 Januari 2017, Kuasa Pembanding semula Tergugat VI, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. tanggal 20 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang ;
2. Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 06 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;



3. Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
4. Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 26 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
5. Terbanding semula Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
6. Terbanding semula Tergugat V pada tanggal 20 Februari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
7. Terbanding semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
9. Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. Jo Nomor 02/Pdt.U/2017/PN Smg yang ditanda tangani oleh ALI NURYAHYA, SH.MH. Pih Panitera Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, tanggal 03 Januari 2017, Tergugat III, juga menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. tanggal 20 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding dari Tergugat III tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang ;
2. Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
3. Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
4. Terbanding semula Tergugat IV pada tanggal 26 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
5. Terbanding semula Tergugat V pada tanggal 20 Februari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Tergugat VI pada tanggal 1 Februari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;



7. Terbanding semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
9. Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. Jo Nomor 07/Pdt.U/2017/PN Smg yang ditanda tangani oleh JOKO SUHATNO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 16 Januari 2017, Dr. Agus Nurudin, SH.CN.MH. dkk pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Pleburan Raya No. 20 Semarang berdasarkan surat Kuasa tertanggal 4 Januari 2017 Kuasa dari Tergugat V, juga menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. tanggal 20 Desember 2016;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding dari Kuasa Tergugat V tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
2. Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
3. Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
4. Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 26 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
5. Terbanding semula Tergugat IV pada tanggal 26 Januari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Tergugat VI pada tanggal 1 Februari 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
7. Terbanding semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;



9. Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. para pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, masing-masing kepada :

1. Kuasa Pembanding semula Tergugat VI pada tanggal 22 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Juni 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
3. Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
4. Turut terbanding semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
5. Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Pembanding semula Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
7. Kuasa Pembanding semula Tergugat V pada tanggal 22 Juni 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
9. Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
10. Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
11. Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
12. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat VI telah mengajukan Memori Banding Nomor 23/Adv/CH/MB/IV/2017 tertanggal 28 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 april 2017 pada pokoknya mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg. tanggal 20 Desember 2016 yang selengkapnnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori Banding tersebut dari Kuasa pembanding semula tergugat VI telah diberitahukan kepada masing-masing:

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 24 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding VII semula Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat VI tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 19 Juni 2017 yang telah diterima dikepaniteraan pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juni 2017 yang selengkapnnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori tersebut telah diberitahukan kepada :

- Kuasa pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan negeri Semarang;

Halaman 43 - Putusan No. 401/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)



Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 10 Juli 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 telah dan telah diberitahukan kepada Kuasa pembanding semula Tergugat VI pada tanggal 29 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang, telah mengajukan keberatan-keberatan yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini; -

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 10 Juli 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 telah dan telah diberitahukan kepada Kuasa pembanding semula Tergugat VI pada tanggal 29 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang, telah mengajukan keberatan-keberatan yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat III telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 02 Juni 2017 yang mengajukan keberatan yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut telah diberitahukan kepada masing-masing :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
5. Kuasa Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Turut Terbanding V semula Tergugat VI pada tanggal 06 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII pada tanggal 06 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;



9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 07 Juli 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV pada tanggal 09 Juni 2017 oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding 19 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 Juni 2017 mengemukakan hal-hal yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding II semula Tergugat III pada tanggal 06 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding dari Pembanding II semula Tergugat III tertanggal 10 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 dan telah diberitahukan kepada Pembanding II semula Tergugat III pada tanggal 09 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang telah mengajukan tanggapan yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding dari Pembanding II semula Tergugat III dan telah diberitahukan kepada Pembanding II semula Tergugat III pada tanggal 10 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 09 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang telah mengajukan tanggapan yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding III semula Tergugat V telah mengajukan Memori Banding tertanggal 19 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 April 2017 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;



Menimbang, bahwa terhadap Memori banding Kuasa Pembanding III semula Tergugat V tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Mei 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
6. Kuasa Turut Terbanding V semula Tergugat VI pada tanggal 22 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII pada tanggal 16 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
8. Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 30 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
11. Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding III semula Tergugat V, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori tertanggal 19 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juni 2017 dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 07 Juli 2017 kontra memori yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 10 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 04 Agustus 2017 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;



Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 10 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juli 2017 dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 04 Agustus 2017 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari para Pemanding diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menganalisis dokumen-dokumen yang berkaitan dengan berkas perkara banding yang diajukan, bukti-bukti persidangan dan memori banding;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah adanya hubungan hukum antara ayah Penggugat yakni Tjipto Siswoyo (dh. Tan Bhing Ki) dengan suami Tergugat yakni Djoenaedi Prawatyo (dh. Liem Djoen Soe) yang ketika membeli sebidang tanah dan menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yakni tanah dengan HGB No. 1952/ Tawangsari seluas \pm 1.524 m² yang dikenal dengan kompleks Puri Anjasmara Blok N – No. 25 Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dimana Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) sebagai pembeli telah melakukan perikatan jual beli dengan Drs Aji Komaruddin (Turut Tergugat I) selaku penjual yang kemudian dilegalisasi Notaris Giovani (Turut Tergugat III). Adapun Akta Jual beli, Sertifikat tanah dan dokumen – dokumen pembelian tanah obyek sengketa tersebut diserahkan kepada Tjipto Siswoyo (ayah Penggugat) namun ketika memperpanjang HGB tanah tersebut, sertifikat HGB tersebut dipegang oleh Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I);

Menimbang, bahwa dalam transaksi pembelian tanah tersebut seluruh uang pembelian berasal dari Tjipto Siswoyo (ayah Penggugat) dan yang bertindak selaku pembeli adalah Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) yang dibuat dengan nama Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) dengan cara “meminjam” namanya tersebut, untuk dimasukkan dalam Akta dan Sertifikat tanah tersebut sebagai pembeli dengan persetujuan/ kehendak dari Tjipto Siswoyo (ayah Penggugat), yang kemudian diikuti akta Pernyataan dan Perjanjian No. 18 tanggal 29 Mei 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Semarang (Turut Tergugat I), yang dalam Pasal 2 disebutkan berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

larangan bagi Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) untuk menjual, menghibahkan, mengoperkan, menyewakan ataupun melepaskannya, mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Tjpto Siswoyo (ayah Penggugat);

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah dijual oleh Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) kepada Ny. Endang Lestari (Tergugat V) sebagai pembeli dengan Akta Jual Beli No. 01 tanggal 26 Juli 2010 di hadapan Notaris Djoni Djohan (Tergugat VI) tanpa sepengetahuan dan izin dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Tinggi, hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah terkait erat dengan masalah transaksi sebidang tanah dengan meminjam nama untuk suatu transaksi atas tanah, meskipun secara faktual bahwa pembeli adalah Tjpto Siswoyo (ayah Penggugat), namun secara legal bahwa si pembeli atau pemilik tanah tersebut adalah Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I);

Menimbang, bahwa ada 2 (dua) hal yang menjadi fokus pada masalah tersebut di atas sebagaimana yang akan dipertimbangkan di bawah ini: Pertama dikaitkan dengan Hukum Agraria dengan sumber pokoknya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA istilah transaksi tanah dengan meminjam nama atau disebut pula dengan perjanjian *Nominee (Nominee/ Trusted Agreement)* tidak dikenal, bahkan itu dilarang karena transaksi demikian pada hakekatnya adalah penyelundupan hukum. Disebut penyelundupan hukum, karena dengan perjanjian Nominee demikian dikhawatirkan bahwa tanah Indonesia akan dikuasai oleh WNA (Warga Negara Asing) dimana menurut UUPA Pasal 26 ayat 2 UUPA menentukan bahwa setiap transaksi atas tanah kepada orang asing adalah batal demi hukum dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah menentukan bahwa Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya diberikan kepada WNI (Warga Negara Indonesia) dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 2 dan Pasal 19 PP No. 40 tahun 1996);

Menimbang, bahwa dengan demikian, dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat 4 syarat perjanjian yakni:

Halaman 48 - Putusan No. 401/Pdt/2017/PT SMG



1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

di mana perjanjian antara Tjipto Siswoyo (ayah Penggugat) dengan Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) pada tanggal 29 Mei 2006 yang didasarkan pada suatu sebab yang tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan maka perjanjian tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Kedua, Menimbang bahwa dalam penguasaan suatu barang dibedakan pada 2 sifat. Sifat pertama atas barang bergerak dan sifat kedua atas barang tidak bergerak. Sifat barang bergerak dapat dihaki oleh si pemegang barang tersebut secara nyata tanpa mempersoalkan atas nama siapa barang tersebut dan diperoleh dengan itikad baik (*te gooder trow*). Tetapi sifat barang tidak bergerak, termasuk tanah dapat dihaki oleh si pemilik bila didaftarkan secara hukum yang dibuktikan dengan suatu dokumen sertifikat hak atas tanah dengan dengan nama dari si pemilik tersebut. Dengan demikian secara hukum pihak lain selain pemilik nama yang tertera dalam dokumen kepemilikan Sertifikat hak atas tanah, dalam hal ini Sertifikat Hak Guna Bangunan tidak memiliki alas hak yang sah untuk menghaki tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada dua hal tersebut di atas, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa baik pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri sepanjang mengenai gugatan Penggugat atas tanah HGB No. 1952/ Tawang Sari seluas \pm 1.524 m² yang dikenal dengan kompleks Puri Anjasmara Blok N – No. 25 Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tidak dapat dipertahankan dan karena itu harus dibatalkan dan akan mengadili sendiri seperti tersebut di bawah;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonpensi/ Tergugat VI yang pada intinya menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan ganti rugi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) masing-masing timbul dari akibat adanya pengadaan Penggugat Konpensi atas keberadaan dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VI yang telah dilakukan dengan baik dan sesuai keinginan pihak Penjual dan Pembeli;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut tidak dapat dikabulkan karena masing-masing dari tuntutan ganti rugi tersebut baik materiil maupun immateriil tidak dapat dibuktikan dan diperinci secara jelas dan deskriptif, maka gugatan demikian haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat (Terbanding) sebagai pihak yang kalah, maka haruslah dibebankan untuk membayar ongkos perkara yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ semula Tergugat VI, Tergugat III dan Tergugat V;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Desember 2016, Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg, dan

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi atau Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2017, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan susunan **Dr. Nommy HT. Siahaan, S.H., M.H.** Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, **Suhardjono, S.H., M.H.** dan **H. Antono Rustono, S.H, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2017 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, Eko Agus Prasetyo,S.H. Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak- pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Suhardjono, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Nommy HT. Siahaan, S.H., M.H.

Ttd.

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

Halaman 50 - Putusan No. 401/Pdt/2017/PT SMG



PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Eko Agus Prasetyo,S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai putusan RP 6.000,00
2. Redaksi putusan..... RP 5.000,00
3. Biaya pemberkasan RP139.000,00

JUMLAH : RP150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah).