



P U T U S A N

Nomor 181/Pdt/2022/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

Nyonya ERLINA (Janda dari Almarhum SOFYAN ALI); beralamat di Jl. Karang RT. 07 RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. TEUKU SYAHRUL ANSARI, S.H., M.H., KHOTIBUL UMAM, S.H., HERU PRASETYA, S.H., M.KN., TAUFIK ARDIANTO, S.H. ZULFI ARIEFANDI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum TEUKU SYAHRUL ANSARI ADVOCATES (TSA Advocates) yang berkedudukan di Menara Batavia Lt.3, Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

M e l a w a n

MARTIN ZEFANYA; bertempat tinggal di Jl. Sron dol Asri B-20 Rt. 001 Rw. 004, Sron dol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.S. ALHAIDARY, S.H., M.H., MOCHAMMAD YUESUF, S.H, AGIL OKTA YOHAN FERZIA, S.H., M.H, MOHAMMAD ROBAKH,S.H, Para Advokat/Konsultan Hukum pada "MSA & PARTNERS LAW FIRM" yang berkantor / beralamat di Trunojoyo No. 30 Rt. 08 Rw. 03 Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 197-22/SK/PDT/LTGS/MSA/XII/2021 tanggal 22 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

AHMAD MARZUKI; beralamat di Dukuh Cepiring Timur Rt. 003 Rw. 004, Kelurahan Cepiring, Kecamatan Cepiring, Kabupaten

Halaman 1 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kendal, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Prof. Dr. LILIANA TEJOSAPUTRO, S.H., M.H.; (dahulu) Notaris/PPAT beralamat di Jl. D.I Panjaitan No. 22, Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk; tempat kedudukan di Menara BCA, Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh SUBUR TAN dan RUDY SUSANTO, Direktur yang memberikan kuasa HIANNI dan CANDERA LAW, selaku Kepala Kantor dan Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Kantor Utama Semarang, berdasarkan surat kuasa Nomor: 404/ST/DIR/2021 tanggal 19 Mei 2021 dan kemudian Penerima Kuasa dalam jabatannya tersebut memberikan Kuasa kepada ENDARTO PUTRAJAYA, Kepala Hukum Kanwil II Semarang PT. Bank Central Asia Tbk dkk, berdasarkan surat kuasa Nomor 032/ST/DIR/2022 tertanggal 13 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAWA TENGAH cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG; beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23, Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Mei 2022 dan tanggal 23 Juni 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg. tanggal 16 November 2021 serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, Surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tertanggal 22 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang di bawah register perkara perdata Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg., tertanggal 27 April 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2, atas nama : MARTIN ZEFANYA (Penggugat);
2. Bahwa peroleh hak atas tanah berikut bangunan posita butir 1 di atas berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 1335/2015, tanggal 15 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Prof. Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H., M.H., (dahulu) Notaris/PPAT di Kota Semarang (Turut Tergugat II), antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Turut Tergugat I sebagai Penjual;
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan akta jual beli posita butir 2, bidang tanah dan bangunan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2 telah berubah menjadi atas nama : MARTIN ZEFANYA (Penggugat) yang diproses dan diterbitkan oleh Turut Tergugat IV;
4. Bahwa menurut hukum, perolehan hak Penggugat atas tanah berikut bangunan di atasnya, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA dan peralihan hak serta balik nama SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2 menjadi atas nama : MARTIN ZEFANYA (Penggugat), sebagaimana posita butir 1,2 dan 3 di atas, dengan segala akibat hukumnya, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Bahwa saat ini SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2 telah berubah menjadi atas nama : MARTIN ZEFANYA (Penggugat) dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03180/2020 pada PT. Bank Central Asia Tbk (Turut Tergugat III);

Halaman 3 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



6. Bahwa namun demikian, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Penggugat tersebut dikuasai dan dihuni oleh Tergugat secara tanpa hak, sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk menguasai dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat (*onrechtmatige daad*);

7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dan/atau menguasai bangunan rumah di atasnya, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA, SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2, atas nama : MARTIN ZEFANYA, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa syarat apapun, apabila menolak dan tetap bertahan dapat digunakan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri);

8. Bahwa saat ini Penggugat sudah dan akan terus mengalami kerugian materiil, dikarenakan tidak dapat sepenuhnya memanfaatkan tanah berikut bangunan yang dihuni dan dikuasai oleh Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada intinya menentukan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan akibat perbuatannya, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah) secara langsung, tunai dan seketika;

9. Bahwa di samping kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang tidak terkira dan sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukannya gugatan ini, jika dinilai dalam bentuk uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus dengan kerugian materiil seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);



10. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia belaka (*illusoir*) dan ada jaminan pembayaran ganti rugi materiil serta immateriil seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah), cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat yang letak dan identitas obyeknya akan diajukan dalam permohonan tersendiri, untuk kemudian dijual melalui pelelangan umum yang hasilnya diberikan kepada Penggugat guna membayar ganti rugi materiil dan immateriil seluruhnya sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), secara langsung, tunai dan seketika;

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah tanpa hak dan nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan, maka cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Kelas 1A Khsus Semarang cq Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk mengambil tindakan pendahuluan dengan menjatuhkan putusan Provisi dan memerintahkan Tergugat untuk menghentikan penguasaan bangunan rumah di atas tanah terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA, SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2 menjadi atas nama : MARTIN ZEFANYA, hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*)

12. Bahwa beralasan hukum pula Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan atau kelalaian Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan;

13. Bahwa sudah berulang kali Penggugat berupaya untuk mencari jalan penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan, tetapi tidak membuahkan hasil, maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat kecuali mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Semarang sebagai lembaga yang berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan dengan alasan dan dasar hukum yang jelas serta didukung alat-alat bukti otentik yang cukup dan tidak terbantahkan, maka cukup alasan hukum bagi Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang untuk menjatuhkan putusan

Halaman 5 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat mengajukan banding maupun kasasi;

15. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini bukan karena melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, melainkan agar gugatan Penggugat tidak kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan agar tunduk pada isi putusan perkara *a quo*;

16. Bahwa sudah sepantasnya pula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai selesai.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Semarang *cq.* Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan penguasaan bangunan rumah di atas tanah terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA, SHGB No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2 atas nama : MARTIN ZEFANYA, hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

I. PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2, atas nama : MARTIN ZEFANYA dan hingga saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03180/2020 pada PT. Bank Central Asia Tbk (Turut Tergugat III);

Halaman 6 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1335/2015, tanggal 15 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Prof. Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH., MH, (*dahulu*) Notaris/PPAT di Kota Semarang, antara Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat I sebagai Penjual dengan segala akibat hukumnya adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dan/atau menguasai tanah berikut bangunan rumah, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) No. 33.74.030.007.011.0213.0 atas nama : MARTIN ZEFANYA, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2, atas nama : MARTIN ZEFANYA untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa syarat apapun, jika menolak dan tetap bertahan dapat digunakan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian Negara RI (Polri);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) secara langsung, tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Ganti rugi materiil karena terancam kehilangan hak atas sebagian tanah dan tidak bisa menguasainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
 - b. Kerugian immateriil karena dihalang-halangi menguasai hak milik Penggugat serta pelanggaran terhadap hak asasi manusia sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat yang letak dan identitas obyeknya akan diajukan dalam permohonan tersendiri untuk kemudian dijual melalui pelelangan umum yang hasilnya diberikan kepada Penggugat guna membayar ganti rugi materiil dan immateriil seluruhnya sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), secara langsung, tunai dan seketika;

Halaman 7 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan dan kelalaian Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara seriat merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum banding maupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sampai selesai;

II. SUBSIDAIR : apabila Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa, pada prinsipnya TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil ataupun alasan-alasan, sebagaimana yang dituangkan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali diakui secara tegas oleh TERGUGAT kebenarannya;

1. Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*)

Bahwa, pada dasarnya dalam perkara ini terdapat hubungan hukum dengan sebuah gugatan perkara perdata yang sudah diajukan sebelumnya di Pengadilan Negeri Semarang, sesuai gugatan Penggugat perkara perdata Nomor: 191/Pdt.G/2021/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang, gugatan mana pihaknya sama materinya pokok perkaranya sama dan sudah dicabut oleh Penggugat pada tanggal 5 Mei 2021 dihadapan Majelis Hakim Perkara Nomor: 191/Pdt.G/2021/PN.Smg., selanjutnya karena terhadap Gugatan Penggugat yang mana sudah pernah diajukan dan sudah dicabut oleh Penggugat pada persidangan Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara yang sama serta pihak yang sama, maka dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dan sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya- tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Eksepsi *Error In Persona*

Halaman 8 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Bahwa, Eksepsi Error in Persona, adalah tangkisan atas gugatan yang terdapat keliruan atau ketidaklengkapan syarat formal dalam penyusunan suatu Surat Gugatan.

Bahwa Identitas Tergugat sebagai subyek hukum dalam gugatan yang teregister dalam perkara Perdata No.199/Pdt.G/2021/PN.Smg.disebutkan oleh penggugat dengan nama Erlina (Janda dari almarhum Sofyan Ali) yang beralamat Jl. Karang No.7 RT.007 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Sedangkan sebagaimana tercatat dalam Kartu Tanda Penduduk NIK.3374094101530003 tercatat atas nama Dra. Erlina Alibasyah beralamat Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

Bahwa, di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, terdapat kekeliruan yang menimbulkan *error in persona*, yaitu kesalahan menyebutkan nama dan domisili dari TERGUGAT;

syarat formal dalam membuat dan menyusun surat gugatan yaitu, surat gugatan ditujukan kepada tempat tinggal TERGUGAT (*Actor Sequitur Forum Rei*) dalam artian secara riil dimana TERGUGAT tersebut tinggal, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg;

Bahwa, pencantuman alamat merupakan bagian dari identitas dari Para Pihak (IC: TERGUGAT) yang mana dalam Hukum Acara Perdata diatur dalam Pasal 118 ayat (1) H.I.R yang mensyaratkan pencantuman harus memadai guna sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan ataupun pemberitahuan.

Oleh karena itu pencantuman identitas yang meliputi nama maupun alamat dari para pihak "WAJIB" disebutkan dengan benar. Hal ini senada dengan pendapat *M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul " Hukum Acara Perdata" tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2004, pada halaman 55, yang menyatakan bahwa:*

" yang dimaksud dengan Alamat, menurut hukum sesuai dengan tata tertib beracara yang dimaksud dengan alamat meliputi :

- *Alamat kediaman pokok.*
- *Bisa juga alamat kediaman tambahan,*
- *Atau tempat tinggal riil;*

Pokoknya didasarkan pada asas yang bersangkutan secara nyata bertempat tinggal."



Bahwa, pada pasal 17 BW (K.U.H.Perdata) menyatakan :

“ *tempat tinggal seseorang adalah tempat dimana seseorang menempatkan pusat kediamannya.*”

Hal ini sama dengan pendapat dari Ny. Retnowulan Sutantio, SH, dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam Buku HUKUM ACARA PERDATA dalam TEORI dan PRAKTEK, penerbit CV. Mandar Maju, 1997, Bandung, pada halaman 12 menyatakan :

“*Tempat tinggal adalah di mana seseorang berdiam dan tercatat sebagai penduduk.*”

Dengan demikian di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, terdapat kekeliruan yang menimbulkan *error in persona*, yaitu kesalahan menyebutkan nama dan domisili dari TERGUGAT;

3. *Eksepsi Obscuur Libel*

Bahwa, yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan tidak terang, tidak jelas, kabur terhadap isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) hal itu terlihat dari dalil dalil uraian dalam positanya tidak sesuai petitum dan atau saling bertentangan yaitu tidak menjelaskan secara detail proses Jual beli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.839/Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 Surat Ukur 14 Januari 2003 No.1/petompon/2003 seluas 1.877 M2 atas nama Martin Zefanya (Penggugat) dengan DRA.Erlina Alibasyah (Tergugat) yang menjadi dasar kedua belah pihak melakukan perikatan Jual Beli. Bahwa gugatan Penggugat yang kabur (*obscuur libel*) tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*);

4. *Eksepsi Error in Objecto*

Bahwa objek yang disengketakan Penggugat tidak jelas karena tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga dalam gugatan Penggugat patut terjadi Kekeliruan dalam objek gugatan (*Error in Objecto*).

Bahwa, mengenai pencantuman / penyebutan batas-batas tanah yang di sengketa juga dipertegas dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang



menyatakan : "*karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*".

Bahwa, berdasarkan hal diatas, oleh karena PENGGUGAT tidak mencantumkan / menyebutkan batas-batas dari tanah dan bangunan (Objek Sengketa) dalam surat gugatannya, sehingga dalam gugatan Penggugat patut terjadi Kekeliruan dalam objek gugatan (*Error in Objecto*). dan untuk selanjutnya sudah patut menurut hukum, apabila Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa Perkara aquo agar terhadap gugatan PENGGUGAT dinyatakan Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*).

5. EKSEPSI KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa, alasan dalam mengajukan eksepsi ini adalah, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus diikuti sertakan sebagai pihak baik disisi Penggugat dan atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan, terang benderang, jelas, runut, tuntas dan menyeluruh;

Bahwa, di dalam gugatan Penggugat poin 1 dan 2 gugatan terkait pada faktanya sebenarnya adalah Tergugat dan Ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali menjual sebidang Tanah Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 di hadapan PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang; fakta berikutnya sebenarnya tergugat dan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina Sonid, 4.Cut Eva Sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10. Cut Deviana Samaria,11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi, SH Notaris Semarang melakukan jual beli tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990.Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 211/K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983, yang pada Pokoknya menyatakan bahwa "*Surat Gugatan yang tidak lengkap Subyek dalam Gugatannya, harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankeelijke Verklard)*".



Bahwa, hal tersebut diatas sesuai dengan Putusan MARI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 dan No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang Kaidah Hukumnya :

"Istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan".

Begitu juga dengan Putusan MARI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, Kaidah Hukum:

"Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan turut tergugat, yaitu orang-orang bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan".

Bahwa, oleh karena di dalam gugatan PENGGUGAT tidak menarik/memasukkan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina Sonid, 4.Cut Eva Sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10. Cut Deviana Samaria, 11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi, SH Notaris Semarang sebagai pihak, maka gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak, maka patut menurut hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa Perkara aquo menyatakan gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*).

6. *"PENGGUGAT Tidak Memiliki Hubungan Hukum Secara Keperdataan Dengan TERGUGAT, Sehingga PENGGUGAT Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing Sebagai PENGGUGAT untuk menggugat TERGUGAT (Disqualification Exceptie)".*

Bahwa Gugatan Penggugat terlalu mengada ada dan lebih bersifat tuduhan yang tidak berdasar dan atau fitnah terhadap Tergugat, dikarenakan Tergugat tidak pernah melakukan penjualan terhadap rumah yang saat ini di Tinggali Tergugat bersama Keluarga yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang. Namun justru tanpa bukti yang kuat telah melakukan klaim sepihak atas Sebidang tanah dan Bangunan dengan IMB

Halaman 12 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah.

Bahwa selanjutnya subyek hukum dalam gugatan yang teregister dalam Perkara No.199/Pdt.G/2021/PN.Smg yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum antara Penggugat, dengan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, hal ini terlihat dari dalil yang diuraikan dalam Posita dengan Petitum tidak menjelaskan hubungan hukumnya serta kapasitas Turut Tergugat untuk apa dalam *a quo*;

Bahwa, selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan :

"Bahwa, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

(dikutip dari : Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002, edisi keenam, cetakan pertama, hal. 49).

Bahwa, oleh karena secara Keperdataan, Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum antara Penggugat, dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut tergugat V dan juga mengada-ada dan lebih bersifat tuduhan yang tidak berdasar dan atau fitnah terhadap Tergugat, sehingga PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk menggugat dan tidak memenuhi kualifikasi secara hukum sebagai PENGGUGAT (*Disqualificatoire*) dalam perkara *a quo* , maka sudah patut menurut hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima / *NO (Niet Onvankelijkverklaard)* ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala hal yang tertuang pada bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, pada prinsipnya Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil atau argumentasi dari Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 1 Tergugat Tidak/Belum pernah menjual objek berupa tanah dan bangunan rumah permanen sebagaimana tercatat dalam Surat Pemberitahuan Pajak

Halaman 13 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhutang (SPPT)No. 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah. yang terletak di Jl. Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang Luas Tanah 648 M2 dan Luas Bangunan 132 M2 ; Fakta sebenarnya adalah Tergugat dan Ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali menjual sebidang Tanah Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 di hadapan PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang;

4. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 2 Bawa Tergugat tidak pernah menghadap Notaris/PPAT Kota Semarang (Turut Tergugat II) Prof.Dr.liliana Tedjo Saputro, S.H.M.H. untuk melakukan tanda tangan Akta Jual Beli (AJB) No.1335/2015 Tanggal 15 oktober 2015: Fakta sebenarnya tergugat dan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina Sonid, 4.Cut Eva Sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10. Cut Deviana Samaria, 11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi, SH Notaris Semarang melakukan jual beli tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990.

5. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 3 bahwa Tanah dan Bangunan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tersebut Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 SHGB No.839/ Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 surat ukur Tanggal 14 Januari 2003 No.1/Petompon/2003 tanah Seluas 1.877 M2 telah berubah menjadi nama Martin Zefanya (Penggugat) yang di proses dan diterbitkan oleh Turut Tergugat IV : Faktanya Tegugat dan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina sonid, 4.Cut Eva sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10.Cut Deviana Samaria, 11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang melakukan jual beli tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990.

Halaman 14 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



6. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 4 Bahwa perolehan hak Penggugat atas tanah berikut bangunan di atasnya (SPPT) No.33.74.030.007.0110213.0 atas nama Martin Zefanya dan Peralihan Hak Serta balik nama SHGB No.839/ Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 surat ukur Tanggal 14 Januari 2003 No.1/Petompon/2003 tanah Seluas 1.877 M2 Tergugat Tidak Tahu :Faktanya Objek rumah tinggal yang saat ini di Tempati Tergugat diperoleh melalui Jual Beli antara Almarhum Teuku Sofyan Ali,S.H. (suami Tergugat) dengan Wiryo dengan Luas 600 M2 Terletak di Jl.Karang Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang dengan batas batas adalah sebagai berikut

Sebelah Utara : Penyaringan Air PAM

Sebelah Timur : Jalan Karang

Sebelah Selatan : Sertifikat HGB no.443/444

Sebelah Barat : Tanah Kosong

Dengan membayar ganti rugi seharga Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupaiah) yang disaksikan oleh Lurah Gajah Mungkur melalui Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 saat itu di jabat S.Kasmito dan Diketahui Oleh Camat Semarang Selatan yang saat itu di Jabat Soehartono,BA Perjanjian Peralihan Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara di Buat Tanggal 28 November 1984.saat ini berdiri rumah dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah dan saat ini Tanah dan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemeberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

7. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 5 Terhadap SHGB No.839/ Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 surat ukur Tanggal 14 Januari 2003 No.1/Petompon/2003 tanah Seluas 1.877 M2 berubah menjadi atas nama Marten Zefanya dan dibebani Hak tanggungan Peringkat Pertama No.03180/2020 pada Bank Central Asia Tbk (Turut Tergugat III) Tergugat Tidak Tahu.Faktanya : Tanah dan Bangunan milik Tergugat tidak pernah di Pinjamkan di Bank Tersebut dan Tergugat dan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2.Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad haifina sonid, 4.Cut Eva sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku aliansyah

Halaman 15 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10.Cut Deviana Samaria, 11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang melakukan jual beli tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990.

8. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 6 disebutkan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat bangunan rumah yang berdiri di atas tanah penggugat tersebut di kuasai dan di huni oleh Tergugat secara tanpa hak adalah tuduhan yang mengada ada dan tidak berdasar : Fakta sebenarnya Tergugat menjual Tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 sampai tersebut Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 sampai tahun 2021 Tanah tersebut dibiarkan Kosong oleh Penggugat dan ditumbuhi rumput tanpa pemeliharaan yang justru merugikan Tenggugat karena membahayakan keselamatan Keluarga Tergugat karena banyak hewan liar yang di khawatirkan masuk ke rumahnya.Fakta berikutnya Rumah yang di Klaim secara sepihak Oleh Penggugat di Jalan Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang Terdaftar dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah dan saat ini Tanah dan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

9. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 7 Bahwa Tergugat di tuduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Perolehan Hak dan atau Menguasai Bangunan Rumah diatasnya yang tercantum dalam (SPPT) No.33.74.030.007.0110213.0 atas nama Martin Zefanya yang terletak di JL.Karang Kelurahan Petompon Kecamatan Banyumanik Kota Semarang adalah Tuduhan Fitnah dan Mengada Ada ; faktanya Tanah yang tercantum dalam (SPPT) No.33.74.030.007.0110213.0 atas nama Martin Zefanya yang terletak di JL.Karang Kelurahan Petompon Kecamatan Banyumanik Kota Semarang adalah tanah Kosong atau Tanah Pekarangan yang terdaftar dalam SHGB No.839/ Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 surat ukur Tanggal 14 Januari 2003 No.1/Petompon/2003 tanah Seluass 1.877 M2.Sedangkan Rumah Tergugat Terdaftar dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah dan saat ini Tanah dan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP)

Halaman 16 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang Selatan Di Tanda Tangan S.Kasmito dan Diketahui Oleh Camat Semarang Selatan di Buat Tanggal 28 November 1984.

10. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 8 Bahwa Penggugat mengalami kerugian material di karenakan tidak dapat sepenuhnya memanfaatkan tanah berikut bangunannya adalah hal yang keliru Faktanya Sejak tahun 1990 sampai Tahun 2021 sekitar 30 Tahun Tanah Pekarangan yang terdaftar dalam SHGB No.839/ Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 surat ukur Tanggal 14 Januari 2003 No.1/Petompon/2003 Bahwa Tanah Penggugat dibiarkan terbengkalai Kosong oleh Penggugat dan Penggugat tidak pernah mendirikan bangunan Rumah diatas tanah tersebut.sehingga kerugian materiil yang di sebabkan oleh Tergugat Tidak Pernah ada dan Majelis hakim Wajib menolak Permohonan Ganti Rugi materiil sebesar Rp.5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*);

11. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 9 Bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil yang tidak terkira Rp.10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*) adalah angka yang mengada ada dan tidak masuk akal faktanya Penggugat tidak pernah memanfaatkan tanah Seluas 1.877 M2 tersebut sehingga Tergugat Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim supaya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima dengan alasan Gugatan disusun secara tidak jelas,tidak terperinci dan ada kekeliruan dalam objek gugatan (Error in Objecto). sehingga sifat pembuktian Hukum Acara tidak lagi Formil namun cenderung bersifat kebenaran Materiil;

12. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 10 dan 11 Bahwa Penggugat meminta untuk dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik tergugat sebesar Rp.15.000.000.000 (*lima belas milyar*) melalui pelelangan umum adalah Perbuatan Melawan Hukum karena yang menjadi objek sengketa secara Hukum adalah Objek yang berbeda dimana Tanah Penggugat Seluas 1.877 M2 dan Tanah Tergugat luas 600 M2.

13. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 11 Bawa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang

Halaman 17 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Tergugat menguasai bidang tanah Seluas 1.877 M2 milik Martin Zefanya (Penggugat) karena tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat sendiri.Faktanya Tergugat menempati Rumah Tinggal Milik sendiri Tanah dan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang Selatan Di Tanda Tangani S.Kasmito dan Diketahui Oleh Camat Semarang Selatan di Buat Tanggal 28 November 1984.

14. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 12 Bahwa Tidak ada dasar hukum dan alasan menghukum Tergugat secara hukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*) karena tidak ada Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

15. Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 13 yang isinya Penggugat sudah berulang kali untuk mencari jalan penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan Faktanya Bahwa Tergugat memang tidak pernah menjual Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal Luas 600 M2 terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang Selatan sehingga hal yang tidak mungkin untuk Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan Rumah tinggal dan Penggugat berusaha menyerobot Tanah dan Bangunan secara Paksa.

16. Bahwa oleh karenanya Gugatan Penggugat ini diajukan dengan tidak beralasan dan dasar hukum yang jelas serta tidak didukung bukti otentik yang bisa di bantah oleh Tergugat maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Semarang untuk menjatuhkan putusan menolak seluruh Gugatan atau memutuskan Setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

17. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini karena bukan melakukan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disampaikan Penggugat Jelas Bahwa sebenarnya Gugatan ini kurang pihak dan terkesan di paksakan secara hukum karena saat pertama kali Tergugat Mengajukan Gugatan dengan nomor perkara perdata

Halaman 18 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.192/Pdt.G/2021/PN.Smg hanya ada Pihak Tergugat Saja dan gugatan tersebut kurang Pihak akhirnya Penggugat mencabut gugatan tersebut dan memasukan Gugatan yang ke 2 dengan mencantumkan tergugat I,II,III dan IV.

18. Bahwa sudah sepantasnya pula Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sampai selesai.

Bahwa, berdasarkan argumentasi dan dalil hukum tersebut di atas maka patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, mengesampingkan dalil Penggugat tersebut atau menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya terhadap gugatan Penggugat dinyatakan Tidak dapat diterima

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa, segala hal yang tertuang dan termuat dalam Konvensi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, mohon dianggap pula termuat seluruhnya pada bagian dalam REKONVENSIS ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa, dalam Rekonvensi ini, TERGUGAT KONVENSIS, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSIS dan PENGGUGAT dalam KONVENSIS untuk selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSIS;

3. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Peralihan Tanah Garapan / Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 28 November 1984 dimana Jual Beli antara Almarhum Teuku Sofyan Ali,S.H. (suami Tergugat) dengan Wiryo dengan Luas 600 M2 Terletak di Jl.Karang Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang dengan batas batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Penyaringan Air PAM

Sebelah Timur : Jalan Karang

Sebelah Selatan : Sertifikat HGB no.443/444

Sebelah Barat : Tanah Kosong

Dengan membayar ganti rugi seharga Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupaiah) yang disaksikan oleh Lurah Gajah Mungkur melalui Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 saat itu di jabat S.Kasmito dan Diketahui Oleh Camat Semarang Selatan yang saat itu di Jabat Soehartono, BA . Perjanjian Peralihan Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara di Buat Tanggal 28 November 1984.

Halaman 19 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/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)



4. Bahwa pada tanggal 13 Desember 1984 berdasarkan surat keterangan No.93/71 Pemerintah Kotamadya Dati II Semarang menerangkan bahwa penguasaan tanahnya yang terletak di Jl. Karang seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ benar-benar tidak ada sengketa sesuai Perjanjian Peralihan Tanah Garapan tanggal 28 November 1984 No.592.2/89 dan sudah dipagar untuk pengajuan ukur dan sertifikat.

5. Bahwa pada tanggal 2 Juni 1987, berdasar Surat Tanda setoran Uang kepada Pemegang Kas Daerah Pemerintah Kotamadya Dati II Semarang; Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Rek 668 sebesar Rp. 204.435 yaitu membayar ijin mendirikan bangunan di Jl. Karang No. 8 Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang atas nama Ny. ERLINA ALIBASYAH (Penggugat Rekonvensi).

6. Bahwa berdasarkan keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang No. 648/459/Tahun 1987 tentang Izin mendirikan /merombak/memperluas bangunan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang memberikan izin kepada Penggugat Rekonvensi untuk mendirikan bangunan gedung untuk rumah tinggal berlantai dua yang akan diberi No. 8 di Jl. Karang Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang, Bangunan berdiri diatas tanah Negara terdaftar di kantor Agraria kwitansi No. 3047/87 tanggal 16-4-1987 seluas : 530 m^2 atas nama Ny. ERLINA ALIBASYAH (Penggugat Rekonvensi).

7. Bahwa saat ini berdiri rumah dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M^2 atas nama Erlina Alibasyah (Penggugat Rekonvensi) dan saat ini Tanah dan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemeberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah (Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

8. Bahwa berdasarkan Surat Pemeberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 30 Desember 2020 didalamnya terdaftar Wajib Pajak atas nama Erlina Alibasyah (Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

9. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI menyerobot Tanah dan Bangunan secara Paksa di mana tanah dan bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI terhadap Tanah Luas 600 M^2 terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota

Halaman 20 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Semarang. dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang Selatan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0. Terdaftar dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah. Dengan demikian perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ sebagaimana Kami uraikan diatas, dapat di Kualifisir sebagai Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrecht Matige Daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

10. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT REKONVENSİ dengan secara sengaja menyerobot tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi terhadap Tanah Luas 600 M2 terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang. dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang Selatan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0. Terdaftar dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah.

11. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ karena tanpa hak secara sah telah menyerobot tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi terhadap Tanah Luas 600 M2 terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang milik PENGGUGAT REKONVENSİ (Erlina Alibasyah). Oleh karena itu PENGGUGAT REKONVENSİ meminta TERGUGAT REKONVENSİ memita maaf secara terbuka di Media Cetak dan Elektronik, dimana perbuatan tersebut sangat merugikan baik secara Materiil maupun Immateriil pada diri PENGGUGAT REKONVENSİ, maka patut menurut hukum apabila PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk Menyerahkan Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan Tanah Luas 600 M2 terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang. dengan alas Bukti Surat Perjanjian Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara No.592.2/89 yang di Keluarkan Oleh Kelurahan Gajah Mungkur Kecamatan Semarang

Halaman 21 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Selatan Bangunan terdaftar dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0. Terdaftar dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan nama Erlina Alibasyah (PENGGUGAT REKONVENSİ) dengan batas batas adalah sebagai berikut

Sebelah Utara : Penyaringan Air PAM

Sebelah Timur : Jalan Karang

Sebelah Selatan : Sertifikat HGB no.443/444

Sebelah Barat : Tanah Kosong

12. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ terhadap PENGGUGAT REKONVENSİ sebagaimana diatas, mendatangkan kerugian Materiil dan Immateriil seluruhnya sebesar Rp.20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) langsung,tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut :

a) Ganti rugi materiil karena Penggugat Rekonvensi adalah seorang janda yang harus menghidupi keluarganya selama puluhan tahun dimana Penggugat Rekonvensi telah di intimidasi secara psikis oleh Tergugat Rekonvensi akan diusir dari rumah tinggalnya sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).

b) Kerugian Imateriil karena Penggugat Rekonvensi yang usianya telah lanjut dipaksa untuk berperkara secara hukum serta pelanggaran terhadap hak asasi manusia sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)

13. Bahwa, oleh karena TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (vide: Pasal 1365 KUHPerdara) dan menimbulkan kerugian baik sebagai Materiil maupun Immateriil sejumlah Total Rp.20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) sebagaimana tersebut diatas, maka PENGGUGAT REKONVENSİ memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSİ sejumlah Total Rp.20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) secara langsung, tunai dan seketika kepada PENGGUGAT REKONVENSİ;

14. Bahwa, agar TERGUGAT REKONVENSİ nantinya taat dan patuh dalam menjalankan isi putusan perkara a quo, maka apabila TERGUGAT REKONVENSİ lalai menjalankan isi Putusan, agar menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa / Dwangsom sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, kepada

Halaman 22 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT REKONVENSİ, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijde*) sampai dengan putusan perkara a quo dapat dijalankan;

15. Bahwa, untuk menjamin putusan perkara a quo tidak bersifat Illusioner dan nantinya dapat dilaksanakan, maka PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap rumah beralamat Jl. Sronдол Asri B-20, RT 001 RW 004 Kelurahan Sronдол Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

16. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk patuh dan melaksanakan isi putusan ini.

17. Bahwa, oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan dalil, argumentasi serta bukti bukti yang autentik, maka sesuai ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR sudah sepatutnya untuk putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu / serta merta (*Uitvoerbaar BijVoorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lainnya;

18. Bahwa, berdasarkan uraian / hal-hal diatas, sudah sepatutnya menurut hukum PENGGUGAT REKONVENSİ Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menjatuhkan putusan dengan dictum sebagaiberikut:

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, ATAU;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKOPENSİ untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan Berkekuatan Hukum mengikat terhadap:
 - a. Perjanjian Peralihan Tanah Garapan/ Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 28 November 1984;
 - b. Surat Keterangan No. 593/71 tanggal 13 Desember 1984

Halaman 23 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



c. Surat Tanda setoran Uang kepada Pemegang Kas Daerah Pemerintah Kotamadya Dati II Semarang; Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Rek 668 sebesar Rp. 204.435 yaitu membayar ijin mendirikan bangunan di Jl. Karang No. 8 Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang atas nama Ny. ERLINA ALIBASYAH

d. Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang No. 648/459/Tahun 1987 tentang Izin mendirikan / merombak / memperluas bangunan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang memberikan izin kepada Penggugat Rekonvensi untuk mendirikan bangunan gedung untuk rumah tinggal berlantai dua yang akan diberi No. 8 di Jl. Karang Kelurahan Gajah Mungkur Kota Semarang, Bangunan berdiri diatas tanah Negara terdaftar di kantor Agraria kwitansi No. 3047/87 tanggal 16-4-1987 seluas : 530 m² atas nama Ny. ERLINA ALIBASYAH (Penggugat Rekonvensi).

e. Surat Pemeberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 30 Desember 2020 didalamnya terdaftar Wajib Pajak atas nama Erlina Alibasyah (Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Jl. Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

3. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSİ adalah satu-satunya Pemilik yang SAH, berupa sebidang tanah dan Bangunan yang terdaftar di kantor Agraria kwitansi No. 3047/87 tanggal 16-4-1987 seluas : 530 m² atas nama Ny. ERLINA ALIBASYAH.

4. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum / *Onrechtmatige Daad*);

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil sejumlah Total Rp.20.000.000.000 (*dua puluh milyar rupiah*) secara langsung, tunai dan seketika kepada PENGGUGAT REKONVENSİ, secara langsung, tunai dan seketika;

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk patuh dan melaksanakan isi putusan.

7. Menyatakan Sah dan Berharga terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah dan bangunan di Jl. Sronдол Asri B-20, RT 001 RW 004 Kelurahan Sronдол Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / serta merta (*Uitvoerbaar BijVoorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lainnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menghukum PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara.

Bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi tersebut Turut Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah pemegang jaminan kebendaan atas : sebidang tanah kosong Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon, seluas 1.877 m² (seribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diterangkan dalam Surat Ukur No. 1/Petompon/2003 tanggal 14 Januari 2003, menurut sertipikat tanggal 27 Mei 2003, tercatat atas nama MARTIN ZEFANYA (in casu PENGGUGAT), terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten/Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, Desa/Kelurahan Petompon, yang menurut riwayat pendaftaran peralihan hak pada sertipikatnya telah menjadi hak milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 1335/2015 tanggal 15 Oktober 2015 yang dibuat oleh PPAT Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., yang saat ini sedang menjadi objek permasalahan dalam gugatan aquo (selanjutnya disebut "Objek Gugatan").

2. Bahwa faktanya sebelum menerima Objek Gugatan sebagai agunan/jaminan kredit, TURUT TERGUGAT III telah melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan Objek Gugatan di Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TURUT TERGUGAT IV), dan berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon benar terdaftar dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan benar tercatat atas nama/milik MARTIN ZEFANYA (*in casu* PENGGUGAT) serta statusnya *clear* atau tidak dalam kondisi disita/diblokir/sengketa.

Dengan demikian terdapat bukti yang memberikan kepastian hukum, bahwa Objek Gugatan adalah benar milik PENGGUGAT, sehingga TURUT TERGUGAT III dapat menerimanya sebagai agunan/jaminan kredit dari PENGGUGAT.

3. Bahwa selanjutnya Objek Gugatan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT III berdasarkan :

Halaman 25 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan No. 03180/2020 tanggal 4 Mei 2020 dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 166/2020 tanggal 13 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Stefanus Yuwono Tedjosaputro, S.T., S.H., M.B.A., M.S.I.S., M.Kn., M.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang, untuk Peringkat I (pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT III oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TURUT TERGUGAT IV), maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Gugatan tersebut adalah sah menurut hukum.

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka kedudukan hukum TURUT TERGUGAT III dalam permasalahan hukum aquo adalah sebagai berikut :

- TURUT TERGUGAT III adalah Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang telah menerima Objek Gugatan sebagai agunan/jaminan atas dasar itikad baik;
- TURUT TERGUGAT III hanya memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT selaku pemberi hak tanggungan atas Objek Gugatan.
- Pada saat TURUT TERGUGAT III menerima Objek Gugatan sebagai agunan/jaminan kredit, Sertipikat tanah Objek Gugatan sudah tercatat atas nama PENGGUGAT.

6. Bahwa mengingat dalam gugatan aquo faktanya juga terdapat hak dan kepentingan hukum TURUT TERGUGAT III selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang telah melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Gugatan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah sangat patut dan beralasan hukum kuat bila TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang terhormat untuk mempertimbangkan dan melindungi hak/kepentingan hukum TURUT TERGUGAT III selaku pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dalam perkara aquo, sesuai ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka VIII hal 7 yang menyatakan bahwa :

Halaman 26 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya bagi para pihak dalam perkara *aquo* (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi tersebut Turut Tergugat IV telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI.

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (baik dalam *Posita* maupun *Petitumnya*) yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya, menyebutkan Obyek Sengketa adalah Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon yang terletak di Kelurahan Petompon Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
- c. Dalil tersebut diatas adalah dalil yang salah, dimana berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan NO. 839/Kel. Petompon terletak di Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, bukan Kecamatan Banyumanik, sehingga terdapat kesalahan administrasi kecmatan, sehingga ***quad non*** Gugatan *a quo* dikabulkan, maka akan terjadi putusan yang non executable, sehingga dalam pelaksanaan dan penegakkan menimbulkan ketidakpastian hukum.
- d. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, serta terdapat ketidakjelasan obyek sengketa dalam gugatan *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 27 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat IV dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, Turut Tergugat IV adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016, Turut Tergugat III mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, yang menjadi obyek Sengketa adalah Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon yang terletak di Kelurahan Petompon Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang Luas 1.877 M² terakhir tercatat atas nama MARTIN ZEFANYA (Penggugat).
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon terbit berdasarkan Riwayat :

- Terbit atas nama TARUNO SEMBODO dh. TAN JIE TIOE pada tanggal 27 Mei 2003 berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 550.1/475/02/1/147/2003 tanggal 22 April 2003 dengan Luas 1.877 m² diatas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 443/Gajahmungkur, dengan masa berlaku hak selama 20 tahun (berakhir haknya pada tanggal 02-5-2023).
- Berdasarkan Salinan Sah (Coppie Collationnee) Keterangan Hak Waris Tanggal 12-1-2005 No. 2//2005 yang dibuat oleh Notaris Subiyanto Putro, SH., Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon beralih haknya (Waris) kepada SITI HAJAWATI, BUDI SANTOSO TARUNO SEMBODO, AGUS SETIAWAN TARUNO SEMBODO, MARY TARUNO SEMBODO.
- Berdasarkan Akta Jual Beli No. 1335/2015 tanggal 15-10-2015 yang dibuat oleh PPAT Prof. Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH., MH., Hak Guna Bangunan No. 839/Petompon beralih kepada Sdr. MARTIN ZEFANYA.
- Berdasarkan catatan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, saat ini Hak Guna Bangunan No. 1407/Wonosari masih

Halaman 28 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat ada Hak Tanggungan No. 3180/2020 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK CENTRAL ASIA berkedudukan di Jakarta Pusat. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat Tergugat IV mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan

mengadili Perkara No. 199/Pdt.G/2021/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *a quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg. tanggal 16 November 2021 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menyatakan Tuntutan Provisi dari Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi dari Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat IV tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.

Halaman 29 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003, Nomor : 1/Petompon/2003, seluas 1.877 M2, atas nama : MARTIN ZEFANYA dan hingga saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03180/2020 pada PT. Bank Central Asia Tbk (Turut Tergugat III);

3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1335/2015, tanggal 15 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Prof. Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH., MH, (*dahulu*) Notaris/PPAT di Kota Semarang, antara Penggugat Kompensi sebagai Pembeli dan Turut Tergugat I sebagai Penjual dengan segala akibat hukumnya adalah sah dan mengikat;

4. Menyatakan Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat (*onrechtmatige daad*);

5. Menghukum Tergugat Kompensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dan/atau menguasai tanah berikut bangunan rumah, terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang untuk menyerahkan kepada Penggugat Kompensi dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa syarat apapun, jika menolak dan tetap bertahan dapat digunakan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian Negara RI (Polri);

6. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Kompensi seluruhnya sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

7. Menolak gugatan dari Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSİ

Menolak gugatan dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.797.000,00 (empat juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg. tanggal 16 November 2021 dengan relasnya masing-masing bertanggal 2 Desember 2021, 24 November 2021 dan 22 November 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor: 199/Pdt.G/2021/PN Smg jo Nomor 96/Pdt.U/2021/PN Smg. tanggal 29 November 2021 yang dibuat oleh Dwi Setyo Kuncoro, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding

Halaman 30 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg. tanggal 16 November 2021 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I, II, III, IV semula Turut Tergugat I, II, III, IV dengan relasnya masing-masing bertanggal 20 Desember 2021 dan 27 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding tanggal 29 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 29 November 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I, II, III, IV semula Turut Tergugat I, II, III, IV dengan relasnya masing-masing bertanggal 20 Desember 2021 dan 27 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 Januari 2022, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan relasnya bertanggal 26 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 8 Februari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 Februari 2022, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, dengan relasnya bertanggal 21 Februari 2022;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I, II, III, IV semula Turut Tergugat I, II, III, IV dengan relasnya masing-masing bertanggal 4 Januari 2022, 20 Desember 2021 dan 27 Desember 2021 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 31 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 188 HIR, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi dalam memori banding pada pokoknya menyatakan:

Dalam Konkursi

Dalam Eksepsi

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan secara jelas dan cukup dalam eksepsi Pembanding/Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi yang meliputi:

1. Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*);
2. Eksepsi *Error In Persona*;
3. Eksepsi *Obscuur Libel*;
4. Eksepsi *Error in Objecto*;
5. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consurtium*);
6. Terbanding/Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tidak memiliki hubungan hukum secara keperdataan dengan Tergugat (*Disqualification Exceptie*)”.

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Majelis Hakim tingkat Pertama tidak cermat dan salah dalam menerapkan atau melanggar hukum pembuktian;

Dalam Konkursi

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan secara jelas dan cukup terhadap gugatan konkursi dari Pembanding/ Tergugat Konkursi/ Penggugat Konkursi;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa setelah Terbanding/Penggugat mempelajari secara seksama dalil Memori Banding Pembanding/Tergugat, tidak ada hal-hal baru yang signifikan untuk dipertimbangkan, melainkan hanya pengulangan dari apa yang sudah dikemukakan para pihak dalam jawab-jawab, baik dalam eksepsi, pokok perkara, duplik serta bukti surat dan saksi yang diajukan para pihak dalam persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Semarang Kelas 1A Khusus yang telah dipertimbangkan secara cermat, teliti dan objektif oleh Majelis Hakim dalam putusan tanggal 16 November 2021 Nomor 199/Pdt.G/2021/PN. Smg, adalah merupakan Memori Banding

Halaman 32 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



yang tidak sungguh-sungguh dan asal-asalan, sehingga oleh karenanya patut ditolak;

2. Bahwa pertimbangan hukum telah membuktikan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian yang berlaku, sehingga oleh karenanya sepanjang dalil keberatan Pembanding yang mempersoalkan tidak dipertimbangkannya bukti-bukti dari Pembanding patut dikesampingkan dan ditolak;

3. Bahwa seluruh dalil keberatan Pembanding mengenai alas hak atas objek sengketa, adalah dalil yang menyesatkan, karena yang dijadikan dasar adalah Surat Perjanjian Peralihan Tanah Garapan/Penguasaan Atas Tanah Negara No. 592.2/89 tanggal 28 November 1984 antara TEUKU SOFYAN ALI, SH (Suami Pembanding/Tergugat) sebagai pembeli dengan WIRYO sebagai penjual sebagaimana bukti surat yang diberi tanda Bukti T-4, namun pada saat dicocokkan dengan aslinya, ternyata Bukti T-4 tersebut tidak ada tanda tangan maupun cap jempol WIRYO sebagai penjual, sehingga Bukti T-4 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian yang menguatkan klaim perolehan hak Pembanding/Tergugat atas objek sengketa, sehingga oleh karenanya diabaikan.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa Turut Terbanding III berpendapat sudah benar dan tepat serta telah memenuhi azas keadilan pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Semarang, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang, yang memutuskan mengabulkan gugatan Terbanding (dahulu Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi) untuk sebagian dan menyatakan Terbanding adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya, yang terletak di Jl. Karang, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 839/Kel. Petompon, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.0103.07.00383, Surat Ukur tanggal 14 Januari 2003 Nomor: 1/Petompon/2003, seluas 1.877 m², atas nama: MARTIN ZEFANYA yang saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03180/2020 pada PT. Bank Central Asia Tbk (selanjutnya disebut "Objek Sengketa").
2. Adapun alasan Majelis Pengadilan Negeri Semarang dalam memberikan pertimbangan hukum dan memutuskan TERBANDING sebagai pemegang hak atas Objek Sengketa yang saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03180/2020 pada PT Bank Central Asia Tbk. (in casu TURUT

Halaman 33 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



TERBANDING III), adalah sudah tepat dan sangat beralasan, sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Semarang halaman 49 alinea pertama sampai dengan halaman 50 alinea ke 3;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tidak mempertimbangkan secara cukup terhadap eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu dalam peradilan tingkat banding Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

1. Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*)

Bahwa, pada dasarnya dalam perkara ini terdapat hubungan hukum dengan sebuah gugatan perkara perdata yang sudah diajukan sebelumnya di Pengadilan Negeri Semarang, sesuai gugatan Penggugat perkara perdata Nomor: 191/Pdt.G/2021/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang, gugatan mana pihaknya sama materinya pokok perkaranya sama dan sudah dicabut oleh Penggugat pada tanggal 5 Mei 2021 dihadapan Majelis Hakim Perkara Nomor: 191/Pdt.G/2021/PN.Smg., selanjutnya karena terhadap Gugatan Penggugat yang mana sudah pernah diajukan dan sudah dicabut oleh Penggugat pada persidangan Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara yang sama serta pihak yang sama, maka dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dan sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya- tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijck verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Pemrbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bahwa perkara Nomor 191/Pdt.G/2021/PN Smg yang pihak dan materi perkaranya sama dengan perkara a quo telah dicabut oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021, hal mana berarti bahwa terhadap perkara tersebut belum ada putusan pengadilan yang bersifat positif sebagai salah satu syarat terpenuhinya asas "*ne bis in idem*", sehingga hal tersebut tidak menghalangi Penggugat untuk mengajukan kembali gugatannya terhadap pihak yang sama dengan materi gugatan



yang sama. Oleh karena itu eksepsi ini dipandang tidak beralasan dan karenanya harus ditolak;

2. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa Identitas Tergugat sebagai subyek hukum dalam gugatan yang teregister dalam perkara Perdata No.199/Pdt.G/2021/PN.Smg.disebutkan oleh penggugat dengan nama Erlina (Janda dari almarhum Sofyan Ali) yang beralamat Jl. Karang No.7 RT.007 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Sedangkan sebagaimana tercatat dalam Kartu Tanda Penduduk NIK.3374094101530003 tercatat atas nama Dra. Erlina Alibasyah beralamat Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang.

Bahwa, di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, terdapat kekeliruan yang menimbulkan *error in persona*, yaitu kesalahan menyebutkan nama dan domisili dari TERGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa meskipun penyebutan nama Tergugat Konvensi dalam perkara a quo tidak sama persis dengan nama Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang tertera di dalam Kartu Tanda Penduduk sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, tetapi dengan tambahan keterangan "janda Almarhum Sofyan Ali", dan mengenai hal tersebut tidak disangkal oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, maka penyebutan nama Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi di dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mengakibatkan gugatan menjadi *error in persona*. Oleh karena itu eksepsi inipun dipandang tidak beralasan dan harus ditolak;

3. Eksepsi *Obscuur Libel*

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) hal itu terlihat dari dalil dalil uraian dalam positanya tidak sesuai petitum dan atau saling bertentangan yaitu tidak menjelaskan secara detail proses Jual beli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.839/Kel.Petompon NIB.11.0103.07.00383 Surat Ukur 14 Januari 2003 No.1/petompon/2003 seluas 1.877 M2 atas nama Martin Zefanya (Penggugat) dengan DRA.Erlina Alibasyah (Tergugat) yang menjadi dasar kedua belah pihak melakukan perikatan Jual Beli. Bahwa gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*) tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 35 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di dalam surat gugatannya telah menguraikan secara jelas bahwa tanah obyek sengketa dibeli oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dari Ahmad Marzuki (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1335/2015 tanggal 15 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H. Notaris/ PPAT di Kota Semarang. Bahwa kemudian tanah obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dikuasai dan dihuni oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi secara tanpa hak. Jadi gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo sudah cukup jelas dan tidak *obscur libel*. Oleh karena itu eksepsi ini juga dipandang tidak beralasan dan harus ditolak;

4. Eksepsi Error in Objecto

Bahwa objek yang disengketakan Penggugat tidak jelas karena tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga dalam gugatan Penggugat patut terjadi Kekeliruan dalam objek gugatan (*Error in Objecto*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang sudah bersertipikat yakni SHGB No. 839/Kel. Petompon;

Menimbang, bahwa sertipikat tanah terdiri dari kutipan buku tanah, surat ukur dan gambar situasi yang dijahit menjadi satu kesatuan. Di dalam surat ukur dan gambar situasi telah disebutkan dengan jelas mengenai letak, luas dan batas-batas tanah dimaksud. Oleh karena itu penyebutan batas-batas tanah obyek sengketa di dalam suatu gugatan yang obyeknya tanah yang telah bersertipikat bukanlah hal yang mutlak yang dapat mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Oleh karena itu eksepsi ini dipandang tidak beralasan dan harus ditolak;

5. EKSEPSI KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Halaman 36 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, di dalam gugatan Penggugat poin 1 dan 2 gugatan terkait pada faktanya sebenarnya adalah Tergugat dan Ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali menjual sebidang Tanah Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 di hadapan PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang; fakta berikutnya sebenarnya tergugat dan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina Sonid, 4.Cut Eva Sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10. Cut Deviana Samaria,11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi, SH Notaris Semarang melakukan jual beli tanah Kosong Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990.

Bahwa, oleh karena di dalam gugatan PENGGUGAT tidak menarik/memasukkan ahli waris almarhum Teuku Sofyan Ali berdasarkan akta penetapan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 6-5-1905 No.2014/Pdt/P/1985 PN.Smg.yang berjumlah 11 orang terdiri dari : 1.Sonia Ipid, 2. Erlina Alibasyah, 3. Teuku Ahmad Haifina Sonid, 4.Cut Eva Sofiana, 5.Teuku Isna Irfian Zonia, 6.Teuku Malida Putra, 7.Cut Novi Safitri, 8.Teuku Aliansyah Adhara, 9.Cut Sofliana Gumaria, 10. Cut Deviana Samaria, 11.Teuku Alaudin Gumaria menghadap PPAT Sebastian Siswadi, SH Notaris Semarang sebagai pihak, maka gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak, maka patut menurut hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa Perkara aquo menyatakan gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bahwa ia bersama anak-anaknya sebagai para ahli waris Teuku Sofyan Ali telah menjual tanah Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 Kepada Tan Tjia Tioe Tahun 1990 di hadapan PPAT Sebastian Siswadi,SH Notaris Semarang. Dari pengakuan tersebut yang sesuai pula dengan data-data di dalam bukti T-16, maka secara yuridis tanah Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon Luas 1877 M2 tersebut bukan lagi merupakan boedel warisan dari Almarhum Teuku Sofyan Ali;

Halaman 37 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Menimbang, bahwa dari data-data yang tertera di dalam bukti T-16 (Hak Guna Bangunan No.443/ kel.Petompon) ternyata bahwa SHGB No. 443/ Kel. Petompon tersebut berlaku sejak tanggal 29-3-1977 sampai dengan 29-3-1997;

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya tenggang waktu Hak Guna Bangunan No.443/ kel. Petompon tersebut kemudian dimohonkan HGB baru dan berubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 839/ Kel. Petompon (bukti P-1) yang kemudian oleh pemegang hak terakhir dijual kepada Marten Zefanya (Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang tidak melibatkan seluruh ahli waris Almarhum Teuku Sofyan Ali bukanlah merupakan gugatan yang kurang pihak. Dengan demikian eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ternyata tidak beralasan dan harus ditolak;

6. *"PENGUGAT Tidak Memiliki Hubungan Hukum Secara Keperdataan Dengan TERGUGAT, Sehingga PENGUGAT Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing Sebagai PENGUGAT untuk menggugat TERGUGAT (Disqualification Exceptie)"*.

Bahwa Gugatan Penggugat terlalu mengada ada dan lebih bersifat tuduhan yang tidak berdasar dan atau fitnah terhadap Tergugat, dikarenakan Tergugat tidak pernah melakukan penjualan terhadap rumah yang saat ini di Tinggali Tergugat bersama Keluarga yang terletak di Jl.Karang No.8 RT.002 RW.001 Kelurahan Petompon,Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang. Namun justru tanpa bukti yang kuat telah melakukan klaim sepihak atas Sebidang tanah dan Banguan dengan IMB Nomor 648.1/459/Tahun 1987 Luas 530 M2 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 3374.030.007.011.0005.0 atas nama Erlina Alibasyah.

Bahwa selanjutnya subyek hukum dalam gugatan yang teregister dalam Perkara No.199/Pdt.G/2021/PN.Smg yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum antara Penggugat, dengan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, hal ini terlihat dari dalil yang di uraikan dalam Posita dengan Petitum tidak menjelaskan hubungan hukumnya serta kapasitas Turut Tergugat untuk apa dalam *a quo*;

Bahwa, oleh karena secara Keperdataan, Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut

Halaman 38 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut tergugat V dan juga mengada-ada dan lebih bersifat tuduhan yang tidak berdasar dan atau fitnah terhadap Tergugat, sehingga PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk menggugat dan tidak memenuhi kualifikasi secara hukum sebagai PENGGUGAT (Disqualificatoire) dalam perkara a quo , maka sudah patut menurut hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 telah ternyata bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memiliki alas hak yang sah atas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga tentu saja sebagai pihak yang dirugikan memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat. Oleh karena itu eksepsi Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dipandang tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas telah ternyata bahwa seluruh eksepsi Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak cukup beralasan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama di dalam putusannya bahwa eksepsi Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam pokok perkara baik pada bagian Konvensi maupun bagian Rekonvensi, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama di dalam putusannya, sehingga keberatan-keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan saksama Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg beserta berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah tepat dan benar, sehingga karenanya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dengan tambahan pertimbangan sebagaimana terurai di atas;;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 16 November 2021 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan, permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dapat diterima;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 199/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 16 November 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari Senin, tanggal 13 Juni 2022, oleh kami, SETYAWAN HARTONO, S.H., M.H., Ketua Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, MOHAMMAD SUKRI, S.H., M.H. dan SADJIDI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh SANTUN SIMAMORA, S.H., M.H. dan SADJIDI, S.H., M.H. para Hakim Anggota serta dibantu, Hj. PONNY AGUSTINI, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Halaman 40 dari 41 halaman putusan nomor 181/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANTUN SIMAMORA, S.H., M.H. SETYAWAN HARTONO, S.H., M.H.

Ttd.

SADJIDI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hj. PONNY AGUSTINI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

Meterai.....Rp 10.000,00

RedaksiRp 10.000,00

Biaya Proses Rp130.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

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)