



**PUTUSAN**

**Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ellyanti Setyaningsih, SE**, Tempat tanggal lahir di Semarang, 05 Nopember 1975, Pekerjaan Karyawan swasta, berkedudukan di Puri Malangjiwan Indah II - 27, RT. 004 / RW. 016, Desa Malangjiwan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akhmad Sobirin, S.H. Subur Pramono, SH., Arif Fahmi, SH., Advokat pada Kantor Law Firm Asist &Co beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 66, Karang Sari, Kec. Kendal, Kab. Kendal, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2023 sebagai .....

**Penggugat;**

Lawan:

1. **Ir. Hirsam Ridwan**, bertempat tinggal di Jalan Demangan Baru No. 6D, Caturtunggal, Kec. Depok, Daerah Istimewa Yogyakarta, .....sebagai **Tergugat I;**
2. **Oktavianasari**, bertempat tinggal di Jalan Macan Mati RT.002/ RW. 002, Desa Klepu, Kec. Pringapus, Kab. Semarang Jawa Tengah (belakang gedung bumi perkemahan Macan Mati), sebagai .....
- Tergugat II;**
3. **Wiwik Suparyati**, bertempat tinggal di Jalan Muteran Pudukpayung RT. 003/ RW. 003, Kelurahan Pudukpayung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai.....**Tergugat III;**
4. **Harminto**, bertempat tinggal di Dusun Sumur Jurang, RT. 03 / RW. 03, Kelurahan Sumurrejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang. Jawa Tengah, sebagai ..... **Tergugat IV;**
5. **Masmuan**, bertempat tinggal di Jalan Muteran III, RT. 002/ RW. 03, Kelurahan Puduk Payung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai ..... **Tergugat V;**

*Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Anik Dewi Astuti, St.**, bertempat tinggal di Jalan Muteran III, RT. 002/ RW. 03, Kelurahan Pudak Payung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai .....**Tergugat VI**;
  7. **Armytha Maharani Purwamitha**, bertempat tinggal di Jalan Muteran Dalam II, No. 557, RT. 003/ RW. 03, Kelurahan Pudak Payung, Kec. Banyumanik Jawa Tengah , sebagai .....**Tergugat VII**;
  8. **PT. Patigeni Mitra Sejati**, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 37H, Pudakpayung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah 50265, sebagai..... **Tergugat VIII**;
  9. **PT. Bromindo Mekar Mitra**, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 37E, Pudakpayung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah 50265, sebagai..... **Tergugat IX**;
- Kesemuanya dapat disebut sebagai..... Para Tergugat.**
1. **Kelurahan Pudakpayung**, bertempat tinggal di Jalan Raya Setu No.4, Pudakpayung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah 50265;, Pudakpayung, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah. sebagai ..... **Turut Tergugat I**;
  2. **Pemerintah Kecamatan Semarang Selatan** beralamat di Jl. Taman Sompok No.1, Lamper Lor, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50249 sebagai .....**Turut Tergugat II**;
  3. **Pemerintah Kecamatan Banyumanik** beralamat di Jl. Prof. Sudarto No.116, Sumurboto, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah 50269 sebagai .....**Turut Tergugat III**;
  4. **Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH** Beralamat di Jl. Setia Budi No.152 A, Sumurboto, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah 50269 sebagai .....**Turut Tergugat IV** ;
  5. **Notaris/PPAT Umi Palupi, SH.**, Beralamat di JL. Nakula Raya 63

Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 001/01, Semarang, 50131, Pendrikan Kidul,  
Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah  
50131

sebagai ..... **Turut Tergugat V;**

## 6. Kantor ATR/BPN Kota Semarang, Berkedudukan di Jl. Ki

Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang  
Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241;

Sebagai..... **Turut Tergugat VI ;**

**Kesemuanya disebut sebagai PARA TURUT  
TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan Saksi-saksi

Penggugat di depan persidangan;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Oktober 2023 dalam Register Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum SUYAHMAN;
2. Bahwa Semasa Hidupnya Alm. Suyahman memiliki 1 Bidang Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan/Tergugat I yang terletak di Jl. Muteran III RT. 002/ RW. 003, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem/Sahlan

Timur : Rumah Pak Toni/Bu fajar, Jumino, Harmadi, dan  
Ning (dulu adalah tanah bu Saminah yang  
sebagian dibeli Tergugat I lalu di jual ke Suyahman/  
bekas C 261 Persil 119b Klas D II an. Saminah)

Selatan : Jalan Desa/Jalan Muteran III

Barat : Rumah Bu Sri Widati (dahulu tanah milik Muntirah)

*Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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)



dan Ruko-ruko

Untuk selanjutnya disebut sebagai **“Obyek Sengketa”**;

3. Bahwa Perolehan Obyek tanah tersebut didapatkan dari jual beli Lunas Antara Tergugat I Selaku Penjual dengan Alm. Suyahman (ayah Pengugat) Selaku Pembeli Pada 21 Desember 1988 di hadapan Turut Tergugat I yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT Kecamatan Semarang Selatan Berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Hak yasan No. 1068;
4. Bahwa Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan/Tergugat I berdasarkan data dari Turut Tergugat I berasal Dari C No. 261 Persil 119b Klas D II atas nama Saminah (*nenek Alm Suparni/ibu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV*) dengan batas-batas : Utara : tanah Sahlan /Bejo, Timur : Saminah (*sebagian dr C no. 261 persil 119b Klas D II*), Selatan : Jalan, Barat : Muntirah
5. Bahwa ayah Pengggat setelah membeli Tanah /Obyek Sengketa Tersebut tidak langsung membangun bangunan, karena mengingat pada saat itu Alm. Suyahman sudah memiliki rumah di daerah Kintelan Semarang;
6. Bahwa pada 12 Juni 1998 Suyahman/ayah Penggugat meninggal dunia, Bahwa setelah ayah Penggugat meninggal, Ibu Penggugat yang kemudian meneruskan menengok Tanah Tersebut, yang mana dulu di pasrahkan kepada RT Setempat (alm. Pak Karno) yang sekarang sudah meninggal dunia. Bahwa dahulu Penggugat bersama Ibunya sering juga mendatangi Objek Sengketa untuk melihat atau hanya sekedar Mengecek saja (*kadang 2 bulan sekali dan atau 5 bulan sekali*) dan memang ibu Penggugat dikenal banyak masyarakat Pudak Payung adalah Pemilik tanah Objek Perkara atau dikenal dan sering di panggil Bu Yahman;
7. Bahwa sekira /antara pada tahun 2010-2011 Penggugat dengan suami beserta ibunya mendatangi Objek Sengketa dengan tujuan ingin melihat objek sengketa dan mengurus kepemilikan surat-suratnya;
8. Bahwa pada saat datang dan menemui RT setempat, Penggugat dikagetkan adanya informasi jika tanah tersebut ada yang menguasai/memiliki, sebagian/Bagian Depan yaitu pasangan suami isteri Tergugat V dan Tergugat VI;



9. Bahwa Penggugat lantas menemui Tergugat V dengan menyampaikan jika sebagian Obyek Sengketa yang dikuasai Tergugat V tersebut adalah tanah milik ayahnya, namun Tergugat V menjawab jika tanah tersebut milik Tergugat V dan Tergugat VI yang di dapatkan dengan membeli dari Tergugat IV;
10. Bahwa Penggugat yang jauh tinggalnya dari lokasi Obyek Sengketa, dan Penggugat juga bekerja sebagai Karyawan Bank yang tidak bisa setiap waktu melanjutkan pengurusan tanah tersebut hingga terhenti lumayan lama;
11. Bahwa pada 26 Oktober 2019 ibu Penggugat meninggal dunia dan sebelum meninggal ibu Penggugat memberi Pesan kepada Penggugat untuk menyelesaikan urusan tanah Obyek sengketa Peninggalan suaminya tersebut;
12. Bahwa sekira pada tahun 2021 Penggugat bersama suaminya datang ke Obyek Sengketa dan mendapati jika Tergugat V dan Tergugat VI sudah Membangun Rumah di atas Obyek Sengketa sebagian;
13. Bahwa lantas Penggugat juga berusaha memasuki sisa Obyek Sengketa yang masih kosong, namun di dapati fakta jika tanah tersebut juga sudah di beli oleh Tergugat VIII dan dimanfaatkan juga oleh Tergugat IX yang menurut keteranganya didapatkan melalui Pembelian dari Tergugat VII;
14. Bahwa dengan adanya informasi dan keterangan diatas, Penggugat lantas mencari kebenarannya dan di temukan fakta – fakta sebagai berikut :
  - 14.1 Bahwa Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan/Tergugat I berdasarkan data dari Turut Tergugat I berasal Dari C No. 261 persil 119b Klas D II atas nama Saminah (*nenek Alm Suparni/ibu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV*) dengan batas-batas : Utara : tanah Sahlan /Bejo, Timur : Saminah (*sebagian dr C no. 261 persil 119b Klas D II*), Selatan : Jalan, Barat : Muntirah
  - 14.2 Bahwa atas objek sengketa tersebut dahulu Alm. Suyahman mendapatkannya dari Jual Beli dengan Tergugat I tahun 1988 di hadapan Turut Tergugat I dan di buatkan akta Jual Beli dari Turut Tergugat II yang memang belum di sertifikatkan namun secara hukum yang di jual belikan adalah tanah C Desa/tanah adat jadi jual



beli di hadapan Desa/ Turut Tergugat I saja sudah sah jual beli tersebut secara Hukum (*Akta Jual Beli dari PPAT Kecamatan Semarang Selatan hanya dipergunakan untuk proses permohonan penerbitan Sertifikat nantinya*);

14.3 Bahwa setelah di telusuri Tanah C Desa No. 1068 Persil 119b Klas D.II atas nama Ir Hirsam Ridwan/ Tergugat I seluas 630 M2 yang di beli Alm. Suyahman/ayah Penggugat berasal dari pembelian sebagian dari tanah C Desa No. 261 Persil 119b Klas D.II atas nama Saminah Binti Dahlan (*nenek Alm Suparni/ibu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV*) dengan batas-batas : Utara : tanah Sahlan /Bejo, Timur : Saminah (*sebagian dr C no. 261 persil 119b Klas D II*), Selatan : Jalan, Barat : Muntirah JELAS BATASNYA PASTI BERBATASAN LANGSUNG DENGAN SISA TANAH BU SAMINAH) yang mana batas batasnya juga sesuai dengan keadaan Objek Perkara aquo dahulu yaitu Utara : Sahlan/ Bedjo, Timur : Ibu Saminah (*sebagian di beli Pak Toni/bu fajar yang jadi Batas sekarang yg lainnya masih di miliki ahli waris bu Saminah*), Selatan jalan muteran III, Barat Muntirah (*sebagian dibeli sri widati yang jadi batas sekarang*) adapun beberapa penjelasan lain :

- Bahwa setelah Penggugat lakukan pengecekan juga dari Peta Bidang lokasi tanah maupun penyandingnya, Lokasi Objek Perkara dan tanah di sebelahnya atau sepanjang Jalan Muteran 3/Muteran RT II adalah tanah Persil 119b (dengan artian persil adalah sebidang utuh atas tanah);
- Bahwa pada tahun 1993 Alm. Suparni/orangtua Tergugat II dan Tergugat III memohonkan Penerbitan sertifikat Objek sengketa tersebut melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dan melakukan permohonan Pensertifikatan tersebut kepada Turut Tergugat VI dengan dasar C Desa No. 506 Persil 124 Blok D.II seluas 1.640 M2 atas nama C Ponijah Bin Saheri dengan Batas-batas : Utara : kahar, Timur : Darmanto dan Kamari, Selatan : Jalan, Barat : Ponijah Bin Saheri yang kemudian oleh Turut Tergugat VI diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 805/Pudakpayung, surat ukur No. 4642/1993 tanggal 15 September 1993, luas 2.013 M2 (*PADAHAL LUASAN C 506 HANYA 1.460 M2*) atas nama Ponijah Bin Saheri dan langsung di coret dan di turunkan Waris

*Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Almh. Suparni dan Tergugat III berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 593/29/1993, tanggal 24 Agustus 1993 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

- Bahwa dari sini saja sudah Janggal Luasan C Desa No. 506 Persil 124 Blok D.II atas nama Ponijah Bin Saheri adalah seluas 1.640 M2 namun di SHM 805 menjadi 2.013 M2 terlebih Persil 124 tersebut letaknya bukan di Objek Perkara yang mana Berdasarkan Permohonan alm. Suparni dan Tergugat III meletakkan Persil 124 sebagian diatas tanah Objek sengketa milik Suyahman/PERSIL 119b yang mana batas –batas tanahnya berbeda dengan Batas tanah Ojek Perkara Aquo, yaitu batas tanah yang alm. Suparni dan Tergugat III mohonkan adalah Utara : tanah Kahar, Timur : Darmanto dan Kamari, Selatan : Jalan, Barat : Makmun yang mana setelah Kami teliti tanah sebelah Timur mulai dari tanah berbatasan sesuai Permohonan Tergugat II dan Tergugat III atau tanah milik Pak Darmanto, alasnya adalah juga Persil 119b sampai dengan Pinggir Jalan Perintis Kemerdekaan adalah tanah Persil 119b juga, dan Batas sebelah Timur rumah pak darmanto yang juga berasal dari tanah C Desa no. 1125, Persil 119b, JADI SANGAT TIDAK MUNGKIN DI SATU JALAN DIANTARA PERSIL 119b ADA PERSIL LAIN ATAU PERSIL 124 MILIK TERGUGAT II DAN TERGUGAT III karena persil adalah 1 bagian/ bidan luasan tanah yang tidak terputus atau terpisahkan;
- BAHWA JIKA BENAR SESUAI Permohonan alm. Suparni dan Tergugat III berdasarkan surat Keterangan Lurah Pudak Payung No. 539/29, tanggal 23 agustus 1993 dengan menjelaskan BATAS Utara : tanah Kahar, Timur Darmanto dan Kamari, Selatan : Jalan, Barat : Makmun ITU BENAR MAKA LOKASINYA TIDAK DI OBJEK PERKARA AQUO akan tetapi jauh di sebelah Objek Perkara Aquo, KARENA DARI OBJEK SENGKETA SAMPAI DENGAN BATAS TIMUR TANAH PAK DARMANTO SANGATLAH JAUH DAN JIKA HANYA LUASAN C DESANYA 1.460 TIDAK AKAN SAMPAI UKURANYA KE OBJEK SENGKETA namun Perlu di tegaskan lagi Jika Persil 124 juga lokasinya tidak di wilayah Jalan Muteran III;

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



14.4 BAHWA SESUAI PERMOHONAN ALM. SUPARNI DAN TERGUGAT III DENGAN LUASAN 1.640 M2 JIKA MULAI DARI BATAS TIMUR RUMAH SEBELAH PAK DARMANTO LUASANYA HANYA SAMPAI RUMAH PAK TONI/BU FAJAR (*DAHULU TANAH BU SAMINAH dan sebelah barat adalah Tanah Objek Sengketa yang di beli Alm. Suyahman, dan jika permohonan dari C 506 seluas 1.460 M2, namun di terbitkan oleh Turut Tergugat VI seluas 2.013 M2, jelas salah dan menumpangi sebagian tanah milik Alm. Suyahman*);

14.5 Bahwa kemudian atas Sertifikat Hak Milik No. 805/Pudakpayung, surat ukur No. 4642/1993 tanggal 15 September 1993, luas 2.013 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III tersebut dimatikan karena dilakukan Pemisahan/ Pemecahan menjadi :

- Sertifikat Hak Milik No. 806/Pudakpayung Seluas 1.520 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III;
- Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudakpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III;

14.6 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudakpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III (*DISINI JUGA JELAS JANGGAL DARI SHM 807 SELUAS 493 M2 TIBA-TIBA DIRUBAH MENJADI SHM NO. 3518 SELUAS 618 M2 YANG JUGA DI CATATKAN DI SHM 3518 LOKASINYA DI RT III / RW III JELAS SALAH DAN KELIRU KARNA LOKASI OBJEK PERKARA AQUO ADA DI RT II / RW III*) yang mana LUASANYA MENJADI HAMPIR SAMA DENGAN TANAH MILIK ALM. SUYAHMAN DAN Berada Tepat Diatas Objek Segketa Milik Alm. Suyahman atau alas hak C Desa No. 1068 Persil 119b Klas D.II SELUAS 630 M2 dan jelas TIDAK SESUAI DENGAN BATAS – BATAS AWAL PERMOHONAN DARI Alm. Suparni dan Tergugat III/ MENYEROBOT/MASUK/MENUMPANGI TANAH MILIK ALM. SUYAHMAN / tanah Objek Sengketa Aquo, DAN DI SHM 3518 PUN BATAS BATASNYA LANGSUNG BERUBAH DAN MENUNJUK DI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LOKASI OBJEK SENGKETA AQUO YANG MANA JIKA MELIHAT PERMOHONAN AWALNYA BATAS2NYA TIDAK SAMA DAN BEDA JAUH DENGAN BATAS – BATAS LOKASI TANAH OBJEK SENGKETA (LIHAT PETA/GAMBAR UKUR PADA SHM 3518);

14.7 Bahwa kemudian pada tanggal 25 Mei 2009 Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III di jual kepada Tergugat IV/Harminto (*Tergugat II, III dan IV tersebut masih satu keluarga atau cucu mbah Saminah*) di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH Nomor : 168/2009 tanggal 25 Mei 2009;

14.8 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Tergugat IV/ Harminto, dilakukan Pemecahan menjadi 2 Sertifikat Hak Milik yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama harminto;
- Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama harminto;

14.9 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama harminto di jual kepada Tergugat V dan Tergugat VI di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH Nomor : 368/2010 tanggal 21 Oktober 2010;

14.10 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010, Luas 398 M2 atas nama harminto di jual kepada Tergugat VII di hadapan Turut Tergugat V, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Umi Palupi, SH. Nomor : 279/2011 tanggal 15 Juli 2011;

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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)



14.11 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Armytha Maharani Purwamitha/Tergugat VII di jual kepada Tergugat VIII secara bawah tangan tanggal 22 Oktober 2021 di Rumah Tergugat VII;

14.12 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Armytha Maharani Purwamitha/Tergugat VII yang sudah dijual kepada Tergugat VIII tersebut belum beralih Sertifikatnya dan Asli sertifikat ada pada Tergugat VIII, dan atas Objeknya di kuasai dan dimanfaatkan juga bersama dengan Tergugat IX untuk lahan parkir karyawannya;

15. Bahwa dari apa yang dikemukakan tersebut diatas sudah jelas dan mendasar jika jual beli lunas antara Tergugat I Selaku Penjual dengan Alm. Suyahman (ayah Pengugat) Selaku Pembeli Pada tanggal 21 Desember 1988 di hadapan Turut Tergugat I yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT Kecamatan Semarang Selatan Berdasarkan Akta Jual Beli Tanah hak yasan No. 1068 adalah sah secara hukum dan mengikat;
16. Bahwa oleh karena sahnya Jual Beli Lunas obyek tanah antara Tergugat I selaku Penjual dengan Alm. Suyahman Selaku Pembeli, maka obyek tanah dengan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan adalah **SAH MILIK Alm. Suyahman**;
17. Bahwa tidak dapat dibantahkan Perbuatan Almh. Suparni dan Tergugat III Mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat kepada Turut Tergugat VI melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Dasar C Desa No. 506 Persil 124 Blok D.II seluas 1.640 M2 atas nama C Ponijah Bin Saheri, dan akhirnya Turut Tergugat VI Menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 805/Pudakpayung, surat ukur No. 4642/1993 tanggal 15 September 1993, luas 2.013 M2 atas nama Ponijah Bin Saheri jelas Sebagian Menumpang / berdiri diatas Tanah milik Alm. Suyahman;
18. Bahwa penerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 805/Pudakpayung, surat ukur No. 4642/1993 tanggal 15 September 1993, luas 2.013 M2 atas nama Ponijah Bin Saheri dan langsung di coret dan di turunkan Waris Kepada Almh. Suparni dan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Karena Sebagian tanah – tanah SHM No. 805 berdiri diatas Tanah milik



Alm. Suyahman karena JELAS BEDA SEKALI BATAS – BATAS TANAHNYA;

19. Bahwa Perbuatan Almh. Suparni dan Tergugat III Telah melakukan Pemecahan SHM No. 805/Pudakpayung menjadi SHM No. 806/Pudakpayung dan SHM No. 807/Pudakpayung, kemudian SHM No. 807/Pudakpayung dipecah lagi menjadi SHM 3518/Pudakpayung atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena SHM No 3518/Pudakpayung luas 618 m2 BERADA TEPAT DIATAS TANAH ALM. SUYAHMAN ATAU TANAH C 1068 PERSIL 119b KLAS D II DAN LUASNYAPUN SELISIH SEDIKIT, BEGITUPUN DENGAN BATAS –BATASNYA TIDAK SESUAI DENGAN BATAS AWAL YANG DIAJUKAN ALM. SUPARNI DAN TERGUGAT III);
20. Bahwa Tergugat IV haruslah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan hukum bersama sama dengan almh. Suparni dan Tergugat III karena telah melakukan Jual Beli tanah milik orang lain SHM No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH Nomor : 168/2009 tanggal 25 Mei 2009 (vide pasal 1471 KUHPperdata);
21. Bahwa Perbuatan Tergugat IV telah melakukan pemecahan SHM No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Tergugat IV menjadi 2 yaitu :
- Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010, Luas 220 M2 atas nama Tergugat IV;
  - Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010, Luas 398 M2 atas nama Tergugat IV;

Haruslah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama – sama dengan Tergugat IV karena telah melakukan Jual Beli tanah milik orang lain SHM No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 368/2010 tanggal 21 Oktober 2010 (vide pasal 1471 KUHPerdata);

23. Bahwa Tergugat VII haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama – sama dengan Tergugat IV karena telah melakukan Jual Beli tanah milik orang lain SHM No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat V, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Umi Palupi, SH. Nomor : 279/2011 tanggal 15 Juli 2011 (vide pasal 1471 KUHPerdata);
24. Bahwa Tergugat VIII haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama – sama dengan Tergugat VII karena telah melakukan Jual Beli tanah milik orang lain SHM No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat VII secara bawah tangan tanggal 22 Oktober 2021 di Rumah Tergugat VII (vide pasal 1471 KUHPerdata);
25. Bahwa Tergugat V, Tergugat VI Tergugat VIII dan Tergugat IX haruslah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena mengambil alih, menguasai dan memanfaatkan tanah milik Alm. Suyahman (vide pasal 1471 KUHPerdata);
26. Bahwa agar utuhnya atau sepenuhnya penguasaan tanah milik Penggugat serta mengantisipasi perbuatan melawan hukum lagi dari Tergugat II, sampai dengan Tergugat IX yang dapat menimbulkan kerugian baru bagi Penggugat maka sudah sepatutnya Tergugat II, sampai dengan Tergugat IX atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai tanah obyek sengketa, tanah **Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan** untuk dihukum mengembalikan dan menyerahkan obyek tanah tersebut secara lasia kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara;
27. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
28. Bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas, tidak dapat terbantahkan lagi, bahwa Tergugat II, sampai dengan Tergugat IX telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum", karena Penggugat selaku ahli waris Alm.

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suyahman telah dirugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

29. maka dari itu Tergugat II sampai dengan Tergugat IX harus dihukum secara tanggung renteng, karena Penggugat mengalami kerugian Materil dan Imateril Sebesar Rp. 1.260.000.000,- ( satu Milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mengalami kerugian materil Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) jika tanah tersebut dari tahun 2010 disewakan dengan nilai sewa pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000 X 13 Tahun = Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- serta mengalami kerugian imateriil secara psikologis berupa kesedihan, kesusahaan dan keterhinaan yang mendalam karena telah berlarut-larutnya kasus ini akibat tindakan Tergugat II sampai dengan Tergugat IX sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

30. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi mencegah jangan sampai selama proses perkara ini berlangsung, Para Tergugat berusaha untuk mengalihkan tanah-tanah sengketa atau menjauhkanya guna menghindari gugatan *aquo*, maka terdapat urgensinya bagi Penggugat untuk memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenaan meletakkan Sita Jaminan (Coservatoir Beslaag) terhadap Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan/Tergugat I yang terletak di Muteran, Desa Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik dan tanah tersebut sekarang menjadi SHM No. 6093/Pudukpayung, Surat ukur No. 02637/Pudukpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat V dan Tergugat VI dan SHM No. 6094/Pudukpayung, Surat ukur No. 02638/Pudukpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat VII dengan batas – batas:

- Utara : Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem/Sahlan
- Timur : Rumah Pak Toni/bu Fajar, Jumino, Harmadi, dan Ning (dulu adalah tanah bu saminah yang sebagian dibeli Tergugat I lalu di jual ke Suyahman/ bekas C 261 Persil 119b Klas D II an. Saminah)
- Selatan : Jalan Desa/Jalan Muteran III

Halaman 13 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Rumah Bu Sri Widati (dahulu tanah milik Muntirah)  
dan Ruko-ruko

31. Bahwa sudah sepatutnya juga jika Pengadilan Negeri Semarang memerintahkan Turut Tergugat VI untuk segera melakukan Pencoretan Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudakpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III, Turunanya, pecahanya atau beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III, Turunanya/pecahanya Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat V dan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat VII atau apapun yang muncul sebagai turunanya dari Buku Tanah;
32. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat IX, maka PENGGUGAT mohon agar Tergugat II sampai dengan Tergugat IX dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
33. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang authentic, PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbarr bij voorraad*) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian pada posita gugatan ini, maka perkenankanlah Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

#### PRIMAIR :

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir Beslaag) yang telah diletakan tersebut;
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Suyahman;

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan AKTA JUAL BELI LUNAS Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dengan Akta Jual Beli dari Turut Tergugat II, antara Tergugat I Selaku Penjual dengan Alm. Suyahman selaku Pembeli adalah SAH SECARA HUKUM;
5. Menyatakan Obyek Tanah seluas 630 M2 dengan C Desa No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, atas nama Ir Hirsam Ridwan yang terletak di Jl. Muteran III, RT. 002/ RW. 003 Desa Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Utara : Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem/sahlan
  - Timur : Rumah Pak Toni/bu fajar, Jumino, Harmadi, dan ning (dulu adalah tanah bu saminah yang sebagian dibeli Tergugat I lalu di jual ke Suyahman/ bekas C 261 Persil 119b Klas D II an. Saminah)
  - Selatan : Jalan Desa/Jalan Muteran III
  - Barat : Rumah Bu Sri Widati (dahulu tanah milik Muntirah) dan Ruko-rukoMerupakan tanah milik Alm. Suyahman;
6. Menyatakan Tergugat II, sampai dengan Tergugat IX telah melakukan **“Perbuatan Melawan Hukum”**;
7. Menyatakan Tidak sah/cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap:
  - Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudukpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III dan pecahanya atau beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung, Surat ukur No. 197/Pudukpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III;
  - Jual Beli SHM No. 3518/Pudukpayung, Surat ukur No. 197/Pudukpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 antara Alm. Suparni dan Tergugat III selaku Penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH Nomor : 168/2009 tanggal 25 Mei 2009;

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemecahan SHM No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Tergugat IV menjadi 2 yaitu :
    - Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat IV;
    - Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat IV;
  - Jual Beli SHM No. 6093/Pudakpayung, Surat ukur No. 02637/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat IV antara Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat V dan Tergugat VI selaku pembeli di hadapan Turut Tergugat IV, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH Nomor : 368/2010 tanggal 21 Oktober 2010;
  - Jual Beli SHM No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat IV antara Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat VII selaku pembeli di hadapan Turut Tergugat V, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Umi Palupi, SH. Nomor : 279/2011 tanggal 15 Juli 2011;
  - Jual Beli SHM No. 6094/Pudakpayung, Surat ukur No. 02638/Pudakpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat VII secara bawah tangan di Rumah Tergugat VII tanggal 22 Oktober 2021 antara Tergugat VII selaku Penjual dengan Tergugat VIII selaku Pembeli;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudakpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III dan pecahannya atau beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Surat ukur No. 197/Pudakpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III berdiri diatas Tanah milik Alm. Suyahman atau Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan;
9. Menghukum Tergugat II sampai dengan Tergugat IX, dan setiap orang yang mendapatkan hak dari padanya tanpa kecuali untuk mengembalikan tanah milik Alm. Suyahman yaitu :

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah C Desa No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 M2 atas nama Ir Hirsam Ridwan yang terletak di Jl. Muteran III, RT. 002/ RW. 003 Desa Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem/Sahlan
- Timur : Rumah Pak Toni/bu Fajar, Jumino, Harmadi, dan Ning (dulu adalah tanah bu Saminah yang sebagian dibeli Tergugat I lalu di jual ke Suyahman/ bekas C 261 Persil 119b Klas D II an. Saminah)
- Selatan : Jalan Desa/Jalan Muteran III
- Barat : Rumah Bu Sri Widati (dahulu tanah milik Muntirah) dan Ruko-ruko

Kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara;

- Memerintahkan Turut Tergugat VI untuk segera melakukan Pencoretan Sertifikat Hak Milik No. 807/Pudukpayung Seluas 493 M2, atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III, Turunanya, pecahnya atau beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung, Surat ukur No. 197/Pudukpayung/2001, tanggal 12 November 2001, seluas 618 M2 atas nama Almh. Suparni dan Tergugat III, Turunanya/pecahnya Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudukpayung, Surat ukur No. 02637/Pudukpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 220 M2 atas nama Tergugat V dan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudukpayung, Surat ukur No. 02638/Pudukpayung /2010 tanggal 10 Juni 2010 , Luas 398 M2 atas nama Tergugat VII atau apapun yang muncul sebagai turunanya dari Buku Tanah;
- Menghukum Tergugat II sampai dengan Terugat IX untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.260.000.000,- ( Satu Milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat II sampai dengan Terugat IX kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (incraht);

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum oleh Tergugat II sampai dengan Terugat IX untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan ini ;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbarr bij voorraad*) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menghukum oleh Tergugat II sampai dengan Terugat IX untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I tidak hadir Tergugat II hadir sendiri pada siang pertama selanjutnya tidak pernah hadir di persidangan , Tergugat III tidak hadir, Tergugat IV tidak hadir, Tergugat V tidak hadir, Tergugat VI tidak hadir, Tergugat VII hadir kuasanya persidangan HENDRI WIJANARKO, SH., MH., Advokat pada kantor Hendri dan Partner beralamat di Jln. Muteran Raya No. 39 Pudukpayung Semarang sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 11 November 2023, Tergugat VIII dan IX hadir kuasanya SRI ENDANGLISTYOWATI, SH., Advokat beralaat di Jln. Mutiara III No. A-39 Perum Mijen Permai Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 Desember 2023, Turut Tergugat I, II dan III hadir kuasanya DIAH SUPARTININGTIAS, SH., M.Kn., WUNDRI AJISARI, SH., LL.M., MH., IENAS SOFIA PATRADIANNISA, SH., TANARISCHA PRADHIPTA, SH., KIRANA EDENELA, SH., TEGUH SETYO UTOMO, SH., DIMAS BANDANG ROMADHON, SH., OKI ARDIYANTO, SH., pegawai kantor Pemerintah Kota semarang masing-masing dengan surat kuasa khusus tertanggal 9 November 2023. dan Tanggal 22 November 2023, Turut tergugat IV tidak hadir, Turut tergugat V hadir kuasanya H. M ANSORI HARSA, SH., MM dan REZA HAIDAR, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat M. Ansori Harsa & Rekan sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 18 Desember 2023. Turut tergugat VI tidak hadir yang tidak hadir menghadap persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah akan tetapi telah mengajukan jawabannya..

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Salman Alfari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

*Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## **JAWABAN TERGUGAT VII :**

### **DALAM EKSEPSI**

#### **1. PENGADILAN NEGERI SEMARANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO**

Bahwa gugatan Penggugat sekarang ini dengan Nomor perkara 512/Pdt.G/2023/PN.Smg tanggal 16 Oktober 2023 dapat dikatakan merupakan gugatan jilid 2 setelah gugatan pertama dengan Nomor perkara 412/Pdt.G/2022/PN.Smg yang diajukan Penggugat pada tanggal 5 September 2022 diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan amar gugatan tidak dapat diterima (N.O) dengan pertimbangan karena kurang pihak (N.O).

Sehubungan dengan diajukannya gugatan kembali oleh Penggugat dalam perkara aquo, lagi-lagi di dalam gugatan yang sekarang ini Penggugat mencantumkan petitum yang meminta dibataalkannya Sertifikat Hak Milik atas tanah yang itu jelas-jelas bukan merupakan domain dari Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Semarang namun merupakan domain dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal itu dapat dilihat pada point 7 petitum gugatan yang memuat kalimat;

7. Menyatakan tidak sah/cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap--- dst ----

Kalimat di atas pada dasarnya sama dengan permintaan pembatalan, digunakannya kalimat tersebut semata-mata untuk menyamakan maksud daripada gugatan aquo

Kemudian pada point 8 petitum gugatan tidak dituliskan secara tegas menyatakan --- dst --- , sehingga tidak jelas apa yang dikehendaki dalam petitum, hal itu setidaknya menunjukkan keraguan Penggugat untuk

*Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



mengajukan gugatan aquo karena sebenarnya perkara tersebut masuk ranah kompetensi peradilan lain

Bahwa perkara yang bercorak demikian, sudah sepatutnya ditolak atau tidak diterima karena masuk kompetensi Peradilan lain in casu Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000

Oleh karena perkara ini bukan merupakan kewenangan pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Semarang melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara maka sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM MENGIKUTI PROSES MEDIASI DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG

2. Bahwa sebelum masuk pada proses persidangan dalam perkara Nomor 512/Pdt.G/2023 Majelis Hakim pemeriksa perkara telah memerintahkan Para Pihak untuk menempuh proses mediasi.
3. Bahwa untuk proses mediasi mendasarkan pada Ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dimana di dalam Pasal 6 ayat (1) Perma tersebut disebutkan;  
"Para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum"
4. Bahwa ketidakhadiran Penggugat dalam proses mediasi tidak berdasar dengan alasan sah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, berbunyi:

*Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



“Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:

- a. Kondisi Kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
- b. Di bawah pengampuan;
- c. Mempunyai tempat tinggal, kediaman, atau kedudukan di luar negeri; atau
- d. Menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan

5. Bahwa kehadiran Penggugat sesuai Perma di atas adalah bersifat imperatif artinya manakala Penggugat tidak hadir dengan tidak berdasar alasan yang sah maka hal itu menimbulkan konsekuensi hukum apabila ketidakhadiran tersebut dilakukan secara berulang-ulang sehingga dapat dikatakan Penggugat dalam hal ini tidak mempunyai itikad baik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menegaskan:

“Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:

- a. -----
- b. -----
- c. Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan yang sah

6. Merujuk pasal 22 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dijelaskan:

“Apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.”

7. Bahwa di dalam perkara *quo* telah terbukti Penggugat *principal/in person* tidak pernah hadir meskipun Hakim Mediator telah meminta kepada Kuasa Hukum Penggugat untuk menghadirkan Penggugat dan mengenai ketidakhadiran Penggugat tidak disertai alasan yang sah dan dilakukan



secara berulang yakni dalam setiap mediasi yang sudah dijadwalkan tidak pernah hadir

8. Bahwa dengan demikian atas tindakan Penggugat principal/Inperson tidak menghadiri proses mediasi secara berulang dalam perkara aquo telah memenuhi kualifikasi Penggugat tidak beritikad baik sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

### III. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium litis concertium)

9. Bahwa sebagaimana sudah disampaikan di atas gugatan Penggugat sekarang ini dalam perkara Nomor: 512/Pdt.G/2023/PN.Smg adalah gugatan jilid 2 setelah gugatan pertama dengan Nomor perkara 412/Pdt.G/2022/PN.Smg yang diajukan Penggugat pada tanggal 5 September 2022 diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan amar gugatan tidak dapat diterima (N.O)
10. Bahwa para pihak dalam gugatan terdahulu hampir sama dengan gugatan aquo dengan penambahan pihak-pihak yakni **Ir. Hirsam Ridwan sebagai Tergugat I**, Oktavianasari sebagai Tergugat II, Wiwik Suparyati sebagai Tergugat III, sedangkan Tergugat IV adalah Anik Dewi Astuti, ST (istri dari Masmu'an, perkara yang terdahulu tidak ikut digugat saat itu Masmu'an sebagai Tergugat II sedangkan dalam perkara sekarang ini Masmu'an didudukkan sebagai Tergugat V, PT. Patigeni Mitra Sejati sebagai Tergugat VIII, PT. Bromindo Mekar Mitra sebagai Tergugat IX (dalam perkara pertama Nomor 412/Pdt.G/2022/PN.Smg didudukkan sebagai Turut Tergugat II dengan nama PT. Bromindo Semarang), Pemerintah Kecamatan Semarang Selatan sebagai Turut Tergugat II, Pemerintah Kecamatan Banyumanik sebagai Turut Tergugat III, Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH sebagai Turut Tergugat IV

Bahwa berdasarkan pengakuan penggugat sendiri dalam **gugatan terdahulu Nomor 412/Pdt.G/2022/PN.Smg** disebutkan jika Tergugat I yakni Ir. Hirsam Ridwan **sudah almarhum** terdapat pada dalil posita gugatan Penggugat point 3 sebagai berikut;

3. Bahwa perolehan Obyek tanah tersebut didapatkan dari jual beli lunas antara **Alm Ir. Hirsam Ridwan** selaku Penjual dengan Alm Suyahman (ayah Penggugat) selaku pembeli pada ---dst---



Sehingga dalam hal ini terdapat pertentangan dalil yang mana pada gugatan pertama tahun 2022 disebutkan Tergugat I sudah Almarhum, sedangkan pada gugatan kedua di tahun 2023 ini Tergugat I di Tarik sebagai Pihak Tergugat I. Sehingga hal ini perlu mendapatkan perhatian seksama dari Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan putusan perkara aquo, apakah benar yang digugat tersebut adalah Ir. Hirsam Ridwan ataukah orang lain? jangan sampai gugatan ditujukan kepada orang yang bukan sebenarnya padahal orang tersebut sejatinya sudah meninggal. Apalagi selama proses gugatan ini berjalan hingga dengan saat ini yang disebut Ir. Hirsam Ridwan itu tidak pernah hadir/tidak pernah ada baik pada sidang-sidang awal maupun mediasi

11. Bahwa dengan telah meninggalnya Ir. Hirsam Ridwan maka Ir. Hirsam Ridwan sudah tidak dapat lagi ditarik sebagai pihak dalam perkara in casu sebagai Tergugat I sehingga yang harus dijadikan pihak seharusnya **ahli waris dari Ir. Hirsam Ridwan.**
12. Dengan tidak ditariknya ahli waris Ir. Hirsam Ridwan menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara aquo menjadi kurang pihak, sehingga oleh karenanya gugatan penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan
13. Selain daripada itu mengenai gugatan kurang pihak ini juga jelas terlihat pada subyek Hukum yang ditarik sebagai Tergugat. Dalam gugatan ini Penggugat menarik sdr. OKTAVIANASARI sebagai Tergugat II namun tidak menarik orang tua in casu ayah dari OKTAVIANASARI yang bernama SUMARNO sebagai Tergugat padahal berdasarkan bukti yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam perkara terdahulu (perkara jilid pertama, dalam perkara ini TERGUGAT I didudukkan sebagai TERGUGAT IV) terdapat fakta adanya peralihan obyek sengketa melalui Akta Jual beli No.168 /2009 tanggal 25 Mei 2009 di tempat TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, Notaris/PPAT di Semarang (dalam gugatan ini didudukkan sebagai TURUT TERGUGAT IV) antara Nyonya WIWIK SUPARYATI (dalam perkara ini sebagai TERGUGAT III) dan Tuan SUMARNO yang bertindak dalam kapasitas

**a. untuk diri sendiri**



b. selaku ahli waris dari Nyonya SUPARNI berdasarkan surat Keterangan waris Nomor 593/21/2009 tanggal 12 Mei 2009 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pudakpayung dan dikuatkan oleh Kecamatan Banyumanik

c. Selaku Kuasa orangtua dari anaknya yang masih dibawah umur yaitu OKTAVIANASARI, dilahirkan di Semarang pada tanggal 10 Oktober 1993

selaku penjual

dengan Tuan HARMINTO selaku Pembeli (dalam gugatan ini sebagai TERGUGAT IV)

Dengan demikian jelas terdapat kurang pihak dalam perkara aquo karena yang digugat hanya WIWIK SUPARYATI dan OKTAVIANASARI serta Notaris/PPAT TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO padahal terdapat fakta hukum yang tidak dapat dikesampingkan bahwa yang melakukan penjualan obyek sengketa pada saat itu adalah Nyonya WIWIK SUPARYATI dan Tuan SUMARNO dalam kapasitasnya sebagaimana disebutkan di atas. Oleh karena Tuan SUMARNO tidak turut digugat menyebabkan gugatan aquo menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima

#### **IV. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur libel)**

14. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya tidak menjelaskan dasar kedudukan Penggugat kecuali hanya pada point 1 gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris SUYAHMAN. Timbul pertanyaan apa yang menjadi dasar sehingga Penggugat menyatakan ahli waris dari SUYAHMAN? berdasarkan pewarisankah, dasar pewarisannya apa, dan apakah selain Penggugat apakah ada ahli waris yang lain dan bagaimana kedudukan atau sikap ahli waris lainnya itu atas gugatan ini?

Jika terdapat ahli waris yang lain maka harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo kalau tidak, patut dipandang sebagai gugatan yang kabur. Sesuai kaidah hukum perdata bahwa apabila orang meninggal



dunia maka orang yang mempunyai kedudukan warislah yang dapat bertindak untuk mengajukan perbuatan hukum

Dengan tidak jelasnya dasar kepentingan Penggugat, menjadikan gugatan penggugat kabur/tidak jelas, Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan ini sehingga sudah sepatutnya gugatan aquo di tolak atau setidaknya-tidaknya mengandung cacat formil sehingga tidak diterima oleh Pengadilan.

15. Gugatan kabur juga tampak dalam uraian gugatan Penggugat pada saat menjelaskan terkait obyek sengketa yakni pada posita 3 disebutkan sebagai berikut:

Bahwa perolehan Obyek tanah tersebut didapatkan dari jual beli lunas antara Tergugat I selaku penjual dengan Alm Suyahman (ayah Penggugat) selaku pembeli pada 21 Desember 1988 dihadapan Turut Tergugat I yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT. Kecamatan Semarang Selatan berdasarkan Akta Jual Bei Tanah Hak Yasan No. 1068

Uraian di atas tidak jelas/kabur karena hanya menyebut ----dst- yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT --dst --- namun tidak menyebut Akta Nomor berapa??? Sehingga dengan penyebutan Akta tanpa disertai nomor aktanya menunjukkan ketidakjelasan mengenai legalitas obyek gugatan.

Dengan kaburnya /tidak jelasnya gugatan Penggugat maka sudah sepatutnya gugatan aquo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan.

#### V. GUGATAN KEDALUWARSA

16. Bahwa Penggugat mempermasalahkan kepemilikan tanah milik dan atau dikuasai para Tergugat sebagaimana diuraikan berturut-turut oleh Penggugat di dalam gugatannya (vide gugatan hal 9 sampai dengan halaman 11 point 14.6 sampai dengan 14.8) sebagai berikut;

- Point 14.6 Bahwa --dst ----beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung , Surat Ukur No. 197/Pudakpayung/2001 tanggal 12 November 2001 seluas -----dst ---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Point 14.7 Bahwa kemudian pada tanggal 25 Mei 2009 Sertifikat Hak Milik Nomor ---- dst ---- dijual -----
- Point 14.8 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 3518/pudakpayung ---- dst -----an. Tergugat IV/Harminto, dilakukan pemecahan menjadi 2 Sertifikat yaitu:

Sertifikat Hak Milik No. 6093 ---dst --- tanggal 10 Juni 2010

Sertifikat Hak Milik No. 6094 ---dst --- tanggal 10 Juni 2010

Dari uraian diatas terlihat jelas tanggal pertanggal penerbitan Sertifikat yang dipersalkan Penggugat dalam gugatan aquo yakni tanggal 12 November 2001, tanggal 25 Mei 2009, kemudian tanggal 10 Juni 2010, namun mengapa baru diajukan gugatan di tahun 2023, padahal telah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat-sertifikat di atas, sehingga gugatan Penggugat telah **daluwarsa** atau lewat waktu sehingga gugatan sudah sepatutnya untuk di tolak ataupun setidaknya tidak dapat diterima oleh Pengadilan

- Bahwa Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut

*Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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

Dengan telah lewat waktunya batas pengajuan gugatan maka gugatan yang diajukan oleh penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Pengadilan

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara ini
2. Bahwa Tergugat VII menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat VII
3. Bahwa jawaban yang disampaikan Tergugat VII dalam menanggapi gugatan Penggugat tidak disampaikan per point namun langsung berdasarkan pada pokok persoalannya
4. Bahwa penggugat di dalam gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan obyek sengketa berupa tanah C Desa No. 1068 persil 119 b, kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir. Hirsam Ridwan yang terletak di Jl. Muteran III, RT.002/RW. 003 Desa Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik dengan Batas Utara: Tanah Pak Bejo/Bu Kasinom/Sahlan; Timur: Rumah Pak Toni/bu Fajar, Jumino, Harmadi dan Ning (dulu adalah tanah bu Saminah yang Sebagian dibeli Tergugat I lalu dijual ke Suyahman/bekas C 261 Persil 119b Klas D II an. Saminah); Selatan: Jalan Desa/Jalan Muteran III; Barat: Rumah Bu Sri Widati (dahulu tanah milik Muntirah) dan Ruko-ruko yang sekarang ini berbentuk Sertifikat diklaim sebagai milik Penggugat berdasarkan pembelian orang tuanya yang bernama Alm SUYAHMAN dari Tergugat I namun patut dipertanyakan alas hak Tergugat I menjual kepada Penggugat itu apakah benar sebagai pemilik obyek sengketa ataukah tidak, jangan-jangan SUYAHMAN membeli obyek sengketa dari orang yang tidak berhak untuk menjualnya ? sehingga Tergugat VII mensoomeer Penggugat untuk membuktikan adanya alas hak berikut pembelinya itu. Lagi pula kalau memang ada jual beli itu quod non tanah obyek sengketa yang dimaksudkan Penggugat malah ada kemungkinan berbeda letak lokasinya dengan sertifikat yang dimiliki oleh para Tergugat dalam perkara aquo??? Apalagi perkara ini tidak dapat dilepaskan begitu saja dari fakta dengan adanya perkara sebelumnya yakni perkara Nomor 412/Pdt.G/2022/PN.Smg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan amar gugatan tidak dapat diterima yang mana pada persidangan itu terbuka fakta adanya lokasi yang

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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

berbeda/beda lokasi antara bukti/alas hak yang diajukan oleh Penggugat dengan fakta yang terungkap dalam persidangan dalam perkara Nomor 412/Pdt.G/2022/PN.Smg tersebut.

5. Bahwa dalam hukum perdata menyangkut hak atas tanah ada Lembaga yang dikenal sebagai Rechverwerking yaitu seseorang yang tidak menguasai tanah atau menelantarkan tanah selama 30 (tiga puluh) tahun bukanlah sebagai pemilik karena dianggap sudah melepaskan haknya. Hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 408 K/Sip/1973 yang menyatakan;

“tidak dipersoalkan apakah ada tindakan atau tidak, yang menjadi patokan apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang telah ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu itu telah dilampaui, karena Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai Tergugat sehingga hak Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking).

Ketentuan tersebut bersifat khusus sehingga harus dipedomani dalam menyelesaikan sengketa masalah tanah.

Disamping itu di dalam KUH Perdata juga diatur melalui ketentuan yang terdapat dalam pasal 1967 yang berbunyi; “tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat 30 tahun”.

Di dalam gugatan aquo Penggugat mendalilkan bahwa perolehan obyek tanah sengketa di dapatkan dari jual beli lunas antara Tergugat I selaku penjual dengan Alm Suyahman (ayah Penggugat) selaku Pembeli pada 21 Desember 1988, namun demikian Alm Suyahman ataupun Penggugat tidak pernah melakukan penguasaan secara fisik tanah tersebut dan baru mengurus tanah tersebut dengan menuntut secara hukum in casu mengajukan gugatan pada tahun 2022 dalam perkara Nomor 412/Pdt.G/2022/PN.Smg dan pada tahun 2023 dalam perkara Nomor 512/Pdt.G/2023/PN.Smg yang berarti telah lewat waktu 30 tahun dengan demikian telah melebihi ketentuan sebagaimana digariskan dalam peraturan perundang-undangan di atas. Oleh karena itu jelas gugatan Penggugat sudah tidak mempunyai dasar hukum dan sudah sepatutnya Pengadilan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima

*Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



6. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat VII telah melakukan pembelian secara sah dan benar hak atas tanah SHM Nomor 6094/Pudakpayung, Surat Ukur No. 02638/Pudakpayung/2010 tanggal 10 Juni 2010, luas 398 M2 dari Tergugat IV. Tanah yang dibeli oleh Tergugat VII adalah tanah yang sudah bersertifikat dan atas nama Tergugat IV.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Selanjutnya sebelum melakukan pembelian obyek yang diperjual belikan sudah dilakukan pengecekan oleh Turut Tergugat V selaku Notaris/PPAT yang mana obyek tersebut bersih dan bebas dari sengketa, kemudian jual beli juga dilakukan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dan dihadapan Turut Tergugat V, yang kemudian dari jual beli sah dan benar tersebut telah dilakukan baliknama dari Tergugat IV menjadi Tergugat VII. sehingga dalam hal ini Tergugat VII adalah pembeli yang beritikad baik dus sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”

Oleh karena pembelian yang dilakukan oleh Tergugat VII adalah pembelian yang benar dan sah berdasarkan alas hak yang sah pula maka sebagai pemilik tentu saja Tergugat VII mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah miliknya baik dengan cara menjual. Menyewakan dan lain sebagainya terhadap pihak lain

7. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII maka tidak pada tempatnya Tergugat VII dibebani nilai kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat yang lain
8. Bahwa selain itu dengan melihat uraian gugatan Penggugat sudah sepatutnya jika permohonan putusan serta merta sebagaimana petitum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Nomor 13 ditolak oleh Pengadilan karena untuk sampai pada putusan serta merta harus dilakukan kajian dengan seksama, teliti dan hati-hati serta harus mempedomani Surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 yang mensyaratkan hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik, atau surat tulisan tangan yang tidak dibantahkebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, Gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;
- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka dengan segala kerendahan hati Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat VII
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvantenlijkverlaard)

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvantenlijk Verklaard)

*Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

Dalam perdilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono).

## JAWABAN TERGUGAT VIII :

### I. EKSEPSI

1. Bahwa pada 2 kali Persidangan sebelumnya Penggugat maupun Kuasa Penggugat tidak pernah menghadiri Sidang atas Perkara No. 512/Pdt.G / 2023/ PN Smg. Pada saat sidang mediasi di Pengadilan Negeri Semarang 2 kali Sdr Akhmad Sobirin, SH dkk selaku Kuasa Penggugat tidak dapat menghadirkan sdri Ellyanti Setiyaningsih sebagai prinsipal Penggugat. Ketika didesak oleh Hakim Mediator Kuasa Penggugat mengelak untuk menghadirkan principal Penggugat dengan berbagai alasan.
2. Bahwa oleh karena ini sudah Gugatan yang diajukan ke 2 kalinya oleh Penggugat serta ada bukti atas nama Penggugat Ellyanti Setiyaningsih yang diduga tidak benar. Maka Tergugat VIII telah membuat Laporan Pidana atas sdri. Ellyanti Setiyaningsih dkk dengan dugaan tindak Pidana pemalsuan surat kepada kepolisian Republik Indonesia.
3. Oleh karena ada kecurigaan terhadap keberadaan Penggugat Ellyanti Setiyaningsih maka pada tanggal 28 Januari 2024 penyidik dari kepolisian republic Indonesia bersama kami mendatangi alamat Penggugat. Namun ternyata alamat Penggugat berupa rumah kosong yang sudah lama tidak ada penghuninya oleh karena itu Tergugat VIII menyatakan Gugatan Penggugat Ellyanti Setiyaningsih tersebut tidak ada Penggugatnya atau fiktif hal ini sudah Tergugat VIII sampaikan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 512/ Pdt.G / 2023/ PN Smg pada persidangan sebelumnya.
4. Bahwa oleh karena Penggugatnya tidak ada atau fiktif maka Tergugat VIII memohon agar Gugatan penggugat sdri Ellyanti Setiyaningsih dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim pemeriksa Perkara No. 512/ Pdt.G / 2023/ PN Smg pada Pengadilan Negeri Semarang.

### II. POKOK PERKARA.

*Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



1. Bahwa meskipun Gugatan Penggugat sdri. Ellyanti Setiyaningsih tersebut fiktif Penggugatnya, Tergugat VIII menegaskan kepada Bapak Ketua Majelis Hakim pemeriksa Perkara No. 512/ Pdt.G / 2023/ PN Smg.
2. Bahwa Tanah yang terletak di jalan Muteran III Kel Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang adalah milik Tergugat VIII PT. Patigeni Mitra Sejati. Patigeni Mitra Sejati. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6094 Pudukpayung Banyumanik Kota Semarang dan Surat Perjanjian Jual Beli antara Armyta Maharani Purwamitha dengan Sdr Rochmad Iskandar Mei. M selaku pemilik PT. Patigeni Mitra Sejati tanggal 22 Oktober 2021.

## JAWABAN TERGUGAT IX :

- 1 Bahwa Tergugat IX bukan pemilik tanah yang terletak di Jl. Muteran III Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semaran, oleh karena itu tidak terkait dengan gugatan Penggugat sdri. Ellyanti Setiyaningsih kepada Tergugat IX yang terdaftar dalam perkara perdata No. 512/Pdt.G/2023/PN. Smg., pada pengadilan Negeri Semarang.
- 2 Bahwa oleh karena tidak terkait dengan gugatan Penggugat maka Tergugat IX tidak akananggapi gugatan Penggugat yang terdaftar dalam perkara perdata No. 512/Pdt.G/2023/PN.Smg., pada Pengadilan Negeri Semarang.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I, II DAN III :

Turut Tergugat I,II dan III menyampaikan **EKSEPSI** dan sekaligus **JAWABAN** atas gugatan yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I,II dan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang tegas diakui oleh Turut Tergugat I, II dan III;
2. Bahwa Jawaban Turut Tergugat I,II dan III tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/ hukumnya;

### I. DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa secara jelas terdapat pertentangan kaidah-kaidah hukum acara perdata yakni dilakukanya penggabungan atau pencampuran dalil hukum serta tuntutan sehingga menimbulkan pertentangan secara formil hukum sehingga menimbulkan ketidakjelasan & kekaburan dalam gugatan Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Reglement Opde Burgerlijke Recht Vordering (RV) dijelaskan bahwa suatu gugatan harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu harus memuat dasar hukum, dalil-dalil, fakta-

*Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



fakta dan alasan-alasan tuntutan (*Middelen van de eis*), maka gugatan Penggugat perihal : Perbuatan Melawan Hukum apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) karena :

Dalam Posita angka 3 Penggugat mendalilkan : *bahwa Perolehan tanah tersebut didapatkan dari jual beli Lunas antara Tergugat I selaku Penjual dengan Alm.Suyahman (ayah Penggugat) selaku pembeli pada 21 Desember 1988 di hadapan Turut Tergugat I yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT Kecamatan Semarang Selatan berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Hak Yasan No.1068.*

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peraturan tersebut terbit pada tahun 1998 bukan tahun 1988 sehingga posita angka 3 Penggugat yang pada intinya menyatakan jual beli dilakukan dihadapan Turut Tergugat I bahkan dalam positanya menyebutkan dibuatkan Turut Tergugat II hal ini tidaklah tepat dan bertentangan dengan peraturan yang ada karena Desa Pudukpayung termasuk dalam wilayah Kecamatan Banyumanik, bukan Sehingga gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I dan II melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas karena tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar.

***Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).***

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I,II dan III mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap tertulis/terbaca kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I,II dan III menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya yang teregister pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: Perkara Perdata No. 512/Pdt.G/2023/PN.Smg tertanggal 18 Oktober 2023 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I,II dan III;

*Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



3. Bahwa pada posita Penggugat angka 3 pada intinya menyampaikan “jual beli Lunas antara Tergugat I selaku Penjual dengan Alm.Suyahman (ayah Penggugat) selaku pembeli pada 21 Desember 1988 di hadapan Turut Tergugat I yang mana dibuatkan juga Akta dari Turut Tergugat II/PPAT Kecamatan Semarang Selatanobyek” tidaklah mempunyai dasar hukum yang benar sepatutnya dalil posita yang berkaitan dengan petitum Penggugat mohon untuk ditolak untuk seluruhnya;
4. Bahwa jual beli yang dimaksud Penggugat yang dalilnya dalam gugatan menyebutkan jual beli dibuatkan oleh Turut Tergugat II (Pemerintah Kecamatan Semarang Selatan) pada 1988 merupakan dalil yang tidak benar karena kewenangan Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur didalam peraturan pemerintah pada tahun 1998. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat dalam membuat gugatan tidaklah cermat dan tidak tepat maka sepatutnya posita tersebut ditolak;
5. Bahwa Turut Tergugat I,II dan III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya sebab tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, maka Turut Tergugat I,II dan III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

*Atau*

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

**JAWABAN TURUT TERGUGAT V:**

**I. DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI PROSESUAL YAITU TERHADAP KETIDAKHADIRAN PENGGUGAT PRINSIPAL DALAM MEDIASI SEHINGGA MELANGGAR**



**HUKUM ACARA YANG BERLAKU (PERMA NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG MEDIASI)**

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, Penggugat Prinsipal (ELLYANTI SETYANINGSIH, SE) DIAKUI berdomisili di Puri Malangjiwan Indah II-27, RT. 004/ Rw. 016, Desa Malangjiwan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah. Atau sekitar ±100 KM dari Pengadilan Negeri Semarang, yang berarti Kehadiran Penggugat Prinsipal dalam mediasi merupakan keharusan;
2. Bahwa dalam tahap mediasi, Penggugat Prinsipal tidak pernah hadir dan hanya memberikan Surat Kuasa untuk mediasi kepada Kuasa Hukumnya, tanpa adanya alasan yang sah sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi;

*Bagian Keempat*

*Kewajiban Menghadiri Mediasi*

*Pasal 6*

- (1) Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.
- (2) Kehadiran Para Pihak melalui komunikasi audio visual jarak jauh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dianggap sebagai kehadiran langsung.
- (3) Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah.
- (4) Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:
  - a. kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
  - b. di bawah pengampuan;
  - c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau
  - d. menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.

3. Bahwa kewajiban untuk secara Iktikad Baik dalam menempuh mediasi juga telah diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi yaitu:

*Bagian Kelima*

*Iktikad Baik Menempuh Mediasi*

*Pasal 7*

Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



- (1) Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan iktikad baik.
- (2) Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:
  - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
  - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
  - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
  - d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau
  - e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.

4. Bahwa akibat hukum tidak melaksanakan Mediasi dengan Iktikad Tidak Baik juga telah diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi yaitu:

Bagian Keenam

Akibat Hukum Pihak Tidak Beriktikad Baik

Pasal 22

- (1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.
- (2) Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.
- (3) Mediator menyampaikan laporan penggugat tidak beriktikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi.

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



- (4) Berdasarkan laporan Mediator sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan putusan yang merupakan putusan akhir yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai penghukuman pembayaran Biaya Mediasi dan biaya perkara.
- (5) Biaya Mediasi sebagai penghukuman kepada penggugat dapat diambil dari panjar biaya perkara atau pembayaran tersendiri oleh penggugat dan diserahkan kepada tergugat melalui kepaniteraan Pengadilan.
5. Bahwa Hakim Mediator telah melaksanakan Kewajibannya untuk memanggil Para Pihak yang tidak hadir untuk secara iktikad baik hadir dalam Mediasi, tetapi Penggugat Prinsipal juga tidak pernah hadir dengan alasan sah.
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat V tersebut diatas, serta berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, terbukti Penggugat telah melanggar aturan tentang Mediasi, sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan Penggugat dihukum membayar biaya mediasi;

#### **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELS/ KABUR**

1. Bahwa diakui Penggugat telah mengajukan Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata "*Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*"
3. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak didalilkan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat V baik dalam posita maupun petitumnya;
4. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan perbuatan hukum Turut Tergugat V:  
*Dalam Posita Nomor 14.10*  
*"Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6094/ Pudak Payung, Surat Ukur No. 02638/ Pudakpayung/ 2010 tanggal 10*

*Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



*Juni 2010, Luas 398 M2 atas nama Harminto dijual kepada Tergugat VII dihadapan Turut Tergugat V, Berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/ PPAT Umi Palupi, S. H, Nomor 279/ 2011 tanggal 15 Juli 2011”*

*Dalam Petitum Nomor 7*

*“Menyatakan Tidak sah/ cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap:*

- Sertipikat Hak Milik No. 807/ Pudukpayung.....dst*
- Jual Beli SHM No. 3518/Pudukpayung.....dst*
- Pemecahan SHM No. 3518/ Pudukpayung.....dst*
- Jual Beli SHM No. 6093/ Pudukpayung.....dst*
- Jual Beli SHM No. 6094/ Pudukpayung, Surat Ukur No. 02638/ Pudukpayung/ 2010 tanggal 10 Juni 2010, Luas 398 atasnama Tergugat IV antara Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat VII selaku Pembeli dihadapan Turut Tergugat V, Bedasarkan Akta Jual Beli Notaris/ PPAT Umi Palupi, S. H No. 279/ 2011 tanggal 15 Juli 2011*
- Jual Beli SHM No. 6094/ Puudakpayung.....dst”*

5. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT bagian Posita tidak sama sekali menguraikan peraturan perundang-undangan/ perjanjian/ketentuan lain sebagai dasar adanya perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT V dalam pembuatan AKTA JUAL BELI antara TERGUGAT IV dengan TERGUGAT VII, dimana hal tersebut telah mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT tidak sistematis dan membingungkan atau dengan kata lain gugatan a quo tidak jelas/kabur (obscuur libel)

6. Bahwa dikarenakan Gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan secara detail unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat V yang mendasari gugatan a quo, maka Gugatan PENGGUGAT dikategorikan kabur/tidak jelas (obscuur libel), untuk itu dalil-dalil pada gugatan a quo tidak dapat dipertahankan oleh PENGGUGAT, sehingga sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT V uraikan dalam bagian EKSEPSI diatas, mohon dianggap terbaca kembali dan

*Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam JAWABAN ini ;

2. Bahwa TURUT TERGUGAT V menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT V;
3. Bahwa Perbuatan Hukum Turut Tergugat V dalam Jabatannya sebagai PPAT telah berpedoman PP No. 37 tahun 1998 tentang PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Jo PP No. 24 tahun 2016 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH;

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*
2. *PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.*
3. *PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.*
4. *Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*
5. *Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.*
6. *Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.*

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



7. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT.
8. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.
9. Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan.

BAB II

TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.



(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

**Pasal 4**

(1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

(2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

4. Bahwa terhadap akta yang dibuat Turut Tergugat V hanya bersifat pasif, dikarenakan Turut Tergugat V hanya akan membuat akta bila ada permintaan dari para pihak, dalam hal ini Tergugat IV (Sebagai Penjual) dan Tergugat VII (sebagai Pembeli) yang meminta kesepakatan jual beli tanah untuk dituangkan dalam Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat V yaitu Akta Jual Beli No. 279/ 2011 tanggal 15 Juli 2011 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 6094/ Pudukpayung atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 Juni 2010 No. 02638/Pudukpayung./2010 seluas 398M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.06.01.06411;
5. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Turut Tergugat V, maka Turut Tergugat VI memproses baliknama Sertipikat tersebut dari atasnama Tergugat V menjadi atasnama Tergugat VII, yang artinya semua persyaratan mengenai Jual Beli tanah dan proses baliknama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah (PP No. 24 tahun 1997 JO PP NO. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah);
6. Bahwa Turut Tergugat V telah melakukan tugas dan wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai Jabatan PPAT sehingga wajib dilindungi hukum dan perbuatan Turut



Tergugat V tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa setelah menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, terbukti Gugatan PENGGUGAT hanya mengada-ada saja, maka TURUT TERGUGAT V mohon untuk Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*) ; Berdasarkan jawaban-jawaban sebagaimana yang telah TURUT TERGUGAT V uraikan tersebut diatas, maka TURUT TERGUGAT V mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk menjatuhkan putusan adalah sebagai berikut :

#### MENGADILI

##### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT V;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*) ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya Mediasi;
4. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT ;

##### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*);
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT V sebagai PPAT telah melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan PP No. 37 tahun 1998 tentang PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Jo PP No. 24 tahun 2016 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH;

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



3. Menghukum kepada PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara pada Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*Ex Aequo et Bono*)

Demikian Eksepsi dan Jawaban TURUT TERGUGAT V ini disampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara pada Pengadilan Negeri Semarang. Atas perhatian dan terkabulnya Eksepsi dan Jawaban TURUT TERGUGAT V ini diucapkan terimakasih.

**JAWABAN TURUT TERGUGAT VI :**

Bahwa Turut Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

**I. DALAM EKSEPSI.**

**1. Eksepsi Kompetensi Absolut/Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini**

- a. Bahwa setelah dicermati secara seksama, Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini karena petitum gugatan dari penggugat sebagaimana petitum nomor 10 merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.
- b. Bahwa petitum gugatan dari Penggugat sebagaimana petitum angka 10 adalah **"menghukum Turut Tergugat VI untuk membatalkan atau mencoret SHM Nomor 3518/Pudakpayung seluas 232 m2 atas nama Mas'muan dan SHM Nomor 6094/Pudakpayung atas nama Armytha Maharani Puwamitha dari Buku Tanah pada BPN Kota Semarang berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap"**.
- c. Bahwa petitum sebagaimana huruf b di atas, adalah tindakan administratif dalam kegiatan pendaftaran tanah dan tindakan tersebut termasuk dalam rumpun kewenangan yaitu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga PTUN Semarang yang berwenang

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



untuk memeriksa, mengadili dan memutus terkait dengan permintaan tuntutan tersebut yang diajukan oleh Penggugat.

- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan sudah selayaknya **menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).**

**2. Penggugat tidak mempunyai *legal standing* persona standy in *judicio***

- a. Bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatan ini mendasarkan pada bukti kepemilikan yaitu **C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II** seluas 630 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari pembelian dari Ir. Ridwan Hlsam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1068 yang dibuat oleh PPAT Camat Semarang Selatan.
- b. Bahwa C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II sudah tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pengakuan hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, sehingga gugatan Penggugat dengan mendalihkan pada bukti kepemilikan C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II adalah gugatan yang tidak berdasar hukum.
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat VI mohon kepada **Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak untuk seluruhnya**, karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti kepemilikan tanah yang sah dan masih berlaku.

**3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat VI adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (Posita) yang menguraikan bahwa Turut Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, serta penanganan terhadap obyek sengketa yang bukan merupakan kewenangan Turut Tergugat VI, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **mengeluarkan Turut Tergugat VI dari perkara a quo** serta menyatakan **Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat VI dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat VI adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Tergugat VI mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah:
  - a. **Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung semula tercatat atas nama Harminto.**
  - b. **Sertipikat Hak Milik Nomor 6094/Pudakpayung tercatat atas nama Armytha Maharani Purwamitha.**
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat VI, **Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung sudah tidak berlaku lagi**, Karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah bidang hasil pemecahan yaitu SHM Nomor 6093/Pudakpayung dan SHM Nomor 6094/Pudakpayung.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa SHM Nomor 6094/Pudakpayung tercatat atas nama Tergugat III berdasarkan AJB Nomor 279/2011 tanggal 15-7-2011 dibuat oleh Umi Palupi, SH selaku PPAT.
7. Berdasarkan hal tersebut di atas, karena SHM Nomor 3518/Pudalapyung sudah tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak karena sudah dilakukan pemecahan bidang tanah menjadi ha atas tanah yang baru, maka gugatan penggugat menjadi kabur dan gugatan Penggugat **error in objectum**.
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalil gugatan halaman 5 point 13, Turut Tergugat VI menolak dengan tegas dengan alasan sbb:
  - a. Bahwa SHM Nomor 3518/Pudakpayung berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat VI dinyatakan sudah tidak berlaku lagi karena sudah dilakukan pemecahan bidang menjadi SHM No. 6093 dan Nomor 6094/Pudakpayung.
  - b. Bahwa SHM Nomor 3518/Pudakpayung berasal dari pemisahan bidang tanah (sertipikat Induk yaitu SHM Nomor 805/Pudakpayung) yang awalnya berasal dari tanah **Yasan C Nomor 506 Persil 124 Klas DII**.
  - c. Bahwa penerbitan sertipikat induk dari obyek sengketa yaitu SHM Nomor 805/Pudakpayung telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memenuhi persyaratan dan bidang tanah dikuasai secara fisik oleh pemohon pembatalan.
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendasarkan kepemilikan pada **C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II** dan mempersoalkan mengenai keabsahan obyek sengketa yang dasar penerbitannya berasal dari **C Nomor 506 Persil 124 Klas DII** menjadi tidak relevan karena alasan hak yang dipakai oleh Penggugat dengan alas hak terkait dengan terbitnya obyek sengketa jelas merupakan dua bidang tanah dan lokasi yang berbeda Karena persilnya juga berbeda.

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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)



10. Bahwa penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi letak dan batas tanah miliknya sendiri karena penggugat menunjuk lokasi tanah yang telah terbit sertipikat milik orang lain yaitu Tergugat I dan Tergugat III dalam hal ini obyek sengketa yang terbit dengan dasar **C Nomor 506 Persil 124 Klas DII.**

11. Bahwa berdasarkan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan **untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.**

12. Bahwa selanjutnya dalam pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

1) **Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.**

2) **Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.**

13. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat VI, **C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II** sudah tidak berlaku lagi karena **C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II** telah dilakukan pengakuan hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, sehingga Penggugat menggunakan dasar kepemilikan yang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.



14. Bahwa terkait dengan riwayat perolehan tanah termasuk pembuktian mengenai kebenaran dari AJB Nomor 1068 yang dibuat oleh PPAT Camat Semarang Selatan yang dipergunakan oleh Penguat sebagai dasar gugatan menjadi beban pembuktian dari Penggugat untuk membuktikan kebenarannya, termasuk juga mengenai letak dan batas dari obyek tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya.

15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 sampai dengan halaman 9 Turut Tergugat VI menolak dengan tegas karena alas hak yang dipergunakan untuk penerbitan obyek sengketa dengan dasar yang dipakai oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah dua alas hak yang berbeda, dimana obyek sengketa terbit berdasarkan **C Nomor 506 Persil 124 Klas D II**, sedangkan dasar yang dipergunakan oleh Penggugat adalah **C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II**.

16. Bahwa Penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi letak dan batas tanah yang dimilikinya berdasarkan C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II, bahwa letak di yakini oleh Penggugat sebagaimana dalili gugatannya adalah lokasi tanah yang telah terbit bidang tanah obyek sengketa, padahal asal usul penerbitan obyek sengketa berasal dari alas yang secara nyata lokasi nya berbeda.

17. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 point 24 dan 25 Turut Tergugat VI menolak dengan tegas karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada alas hak yang sudah tidak berlaku lagi, dimana C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat adalah tanda bukti yang tidak berlaku lagi karena sudah dilakukan pendaftaran hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, terlebih lagi Penggugat perlu untuk membuktikan riwayat perolehan tanah dimaksud serta letak dan batas tanah tersebut.

18. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 point 26 yang pada intinya menyatakan "Putusan ini dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ( *Uitvoerbaar bij vooraad*)".

*Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



19. Bahwa Lembaga Putusan serta merta ( *Uitvoerbaar bij voorraad* ) dapat diterapkan dengan mengacu pada Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001. Syarat penjatuhan putusan serta merta antara lain “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilainya barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian di pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama “ ( *Vide angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000* ).

20. Bahwa penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya hakim tidak wajib mengabulkan permohonan serta merta tetapi apabila di dalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat(1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka Hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta.

21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:

- a. ***gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;***
- b. ***gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;***
- c. ***gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;***
- d. ***gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;***
- e. ***dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;***
- f. ***gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracth van gewijsde) dan***

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



*mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan*

**g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.**

22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat dalam gugatannya adalah dalil-dalil yang **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum gugatan penggugat untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat VI mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 512/Pdt.G/2023/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

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

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

**Atau**

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan Jawaban Para Tergugat dan Para tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 20 Pebruari 2024 kemudian atas replik tersebut, Tergugat VII telah mengajukan duplik tertanggal 5 Maret 2024, Turut tergugat I, II dan III mengajukan duplik tertanggal 5 Maret 2024, Turut tergugat V mengajukan duplik tertanggal 5 Maret 2024.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Semarang, majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa eksepsi Tergugat VII dan Turut tergugat VI tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadili perkara No. 512/Pdt.G/2023/PN.Smg.
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan persidangan dengan mengajukan bukti-buktinya di depan persidangan.
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Semarang telah menyatakan berwenang mengadili perkara ini maka selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kuasa hukum Penggugat untuk mengajukan bukti-buktinya :

#### **Bukti-bukti Surat Penggugat :**

1. Foto copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 3313124511750002, atas nama Ellyanti Setyaningsih, SE alamat Puri Malangjiwan Indah II-27 Rt 004 Rw 016, Kelurahan Malangguwan Kecamatan Colomadu, tanggal 08 Nopember 2012, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy dari copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3313120311080005, atas nama Bambang Satmoko, alamat Puri Malangjiwan Indah II – 27 Rt 004 Rw 016, Kelurahan Malangjiwan Kecamatan Colomadu, tanggal 12 Februari 2018, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy dari copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1849/1994 atas nama Ellyanti Setyaningsih anak dari Sujachman dengan Tisnarningsih, tanggal 24 Juni 1994, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dari Asli Surat Keterangan Kematian atas nama Suyachman tanggal 12 Juni 1998, yang diterbitkan Dokter R.S. Elisabeth , diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy dari asli kutipan Akta Kematian Nomor 3374-KM-18122019-0059, atas nama Tisnarningsih, tanggal 18 Desember 2019, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy dari copy Kutipan daftar Buku C Desa Pudakpayung Kecamatan Semarang Selatan, pemilik Ir Hirsam Ridwan No 1068 tempat tinggal Jalan

*Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demang baru No 6 D Jogjakarta; tanggal 21 Desember 1988 yang diterbitkan kepala Desa Pudakpayung dan diketahui Camat Semarang Selatan, diberi tanda bukti P-6;

7. Foto copy dari Asli Akta Jual Beli tanah Hak Yasan Nomor 1068, tanggal 24 Desember 1988, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy dari Asli Kwitansi Pembayaran sebidang tanah Yasan C 1068 a/n Ir Hirsam Ridwan ps 119 b DII luas 630 m2, tanggal 21 Desember 1988, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Foto copy dari copy Surat Keterangan Nomor 594.3/8457/1988, tanggal 21 desember 1988, yang diterbitkan Kepala Desa Pudakpayung dan mengetahui Camat Semarang Selatan, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy dari copy Surat pernyataan Sdr Ir Hirsam Ridwan, tanggal 21 Desember 1988, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy dari Asli Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, alamat Jl Muteran Rt 002 Rw 03, kelurahan Pudakpayung Kecamatan Banyumanik, diterbitkan badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy dari Asli Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988 No Kohir 303/P, yang di terbitkan Kantor Wilayah Semarang Dirjen Pajak Kantor Inspeksi Semarang, diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy dari asli Salinan Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988/1987/1986 No Kohir 303/P, yang di terbitkan Kantor Wilayah Semarang Dirjen Pajak Kantor Inspeksi Semarang, diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy dari asli Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988 No Kohir 130/P, yang di terbitkan Kantor Wilayah Semarang Dirjen Pajak Kantor Inspeksi Semarang, diberi tanda bukti P-14;
15. Foto copy dari asli Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 No Kohir 1068 C, yang di terbitkan Kantor Wilayah Semarang Dirjen Pajak Kantor Inspeksi Semarang, diberi tanda bukti P-15;

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy dari asli Salinan Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 26 September 2020, diberi tanda bukti P-16;
17. Foto copy dari asli Sertifikat SHM Nomor 10169 kelurahan Pudukpayung Kecamatan banyumanik Kota Semarang Jawa Tengah, luas 386m<sup>2</sup> atas nama Ellyanti Setyaningsih , yang diterbitkan Badan Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti P-17;
18. Foto copy dari copy Surat keterangan Nomor 593/29 tanggal 23 Agustus 1993, yang dikelaurakan Kelurahan Pudukpayung, diberi tanda bukti P-18;
19. Foto copy dari copy C Desa No 260 , diberi tanda bukti P-19;
20. Foto copy dari copy C Desa No 2068 , diberi tanda bukti P-20;
21. Foto copy dari copy Sertifikat HM Nomor 01238 , Kelurahan Pdkayung, Kecamatan banyumanik, Kota Semarang Provinsi Jawa tengah, luas 885m<sup>2</sup>, atas nama Darmadi Budi Raharjo, dkk, yang diterbitkan Badan Pertanahan Kota Semarang diberi tanda bukti P-21;
22. Foto copy dari copy Sertifikat HM Nomor 10606, kelurahan Pudukpayung, kecamatan banyumanik, Kota Semarang,, Provinsi jawa tengah, yang diterbitkan Badan Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti P-22;
23. Foto copy dari copy Salinan Putusan Nomor 412/ptd.G/2024/PN Smg, diberi tanda bukti P-23;
24. Foto copy dari asli Foto, diberi tanda bukti P-24;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2,P-3,P-6,P-9,P-10,P-18,P-19,P-20,P-21,P-22,P-23,P-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan didepan persidangan yaitu :

1. **SAKSI SUKIMAN PAKI**, Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa setahu Saksi permasalahan perkara ini hingga sampai ke pengadilan adalah masalah tanah yang terletak di Kampung Muteran Kelurahan Puduk Payung Semarang ;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah tersebut dengan batas-batas :

*Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : rumah Bapak Bejo,  
sebelah Selatan : Jalan Desa,  
sebelah Timur saksi lupa,  
sebelah barat : Bu Muntirah;

- Bahwa Saksi hanya mendengar dari cerita saja bahwa Hirsam Ridwan membeli tanah tersebut dari Ibu Samirah dimana jual beli tersebut dilakukan pada tahun 1988, kemudian, Pak Hirsam Ridwan menjual tanahnya kepada orang tua Penggugat yaitu Bapak Sujachman ;
- Bahwa orang tua Penggugat Bapak Sujachman sekarang sudah meninggal dunia tetapi Saksi tidak mengetahui kapan meninggalnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui anak anak Pak Sujachman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Sdri Oktavianasari dengan Wiwik Suparyani.
- Bahwa Saksi menjalankan tugas sebagai Lurah sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 1990.
- Bahwa yang Saksi ketahui Pak Hirsam menjual tanah kepada Bapak Sujachman karena saat itu Saksi menjabat sebagai Yang Menjalankan Tugas sebagai Lurah jadi pada saat terjadi jual beli Saksi menjabat sebagai Lurah.
- Bahwa Setelah terjadi jual beli didepan lewat Lurah dan selanjutnya akan diteruskan ke PPAT untuk di daftarkan di Agraria;
- Bahwa harga tanah tersebut adalah Rp. 2.500.000,00 ( dua juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah tersebut karena mereka menghadap ke kelurahan.
- Bahwa yang menghadap saat itu adalah Sdr Hirsam dan Sdr Sujachman man dimana saat yang dibawa adalah uang dan kwitansi ;
- Bahwa Setelah mereka menghadap yang saksi lakukan adalah membuat pengantar untkk diajukan ke Kantor Agraria.
- Bahwa saat itu dibuatkan Akte jual beli Dimana yang menjadi saksi adalah Sekretaris Kecamatan.
- Bahwa atas jual beli tersebut dibuat Akte jual beli dari PPAT Camat.

Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah tanda tangan kwitansi tersebut setelah itu baru dibuatkan akta jual beli di depan PPAT Camat Semarang Selatan dan saksi ikut tandatangan sebagai saksi ;
- Bahwa tanah tersebut sampai dengan sekarang belum ada sertifikatnya.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Sertifikat belum jadi.
- Bahwa Saksi pernah lewat di lokasi sengketa saat itu ada acara pertandingan tujuh belasan tahunnya saksi lupa, dimana saat itu sudah ada bangunan Ibu Marsinah selebihnya tanah kosong;
- Bahwa dalam obyek sengketa tersebut jadi masalah karena ada sertifikat yang muncul bukan atas nama Penggugat atau orang tuanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat siapa saja yang muncul.
- Bahwa objek jual beli adalah persil 119 B, persil tersebut satu hamparan, dalam satu Lokasi dengan Pak Muan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada persil lain disitu.
- Bahwa terhadap bukti P-9 dibenarkan oleh Saksi sedangkan bukti P-18 berbeda dengan punya Penggugat.
- Bahwa bukti P-7,P-8, P-10 dan P-19 dibenarkan oleh Saksi.
- Bahwa tentang bukti P-6 saksi membenarkan karena Saksi yang mengeluarkan surat tersebut dan tahu bukti tersebut. Bukti P-8 saksi membenarkan kwitansi tersebut, P-9 saksi membenarkan dan pernah melihat bukti tersebut. P-10 saksi membenarkan, P-18 saksi membenarkan dan mengetahui bukti tersebut dan P-19 saksi membenarkan SHM tersebut dari Pak Hirsam dijual kepada Pak Sujachman;
- Bahwa bukti surat P-22 SHM atas nama Ellyanti bisa diterbitkan.
- Bahwa apakah sisa tanah berbatasan dengan Ibu Saminah, Saksi menyatakan bahwa mengenai batasnya Saksi lupa.
- Bahwa saat itu objek sengketa dalam keadaan kosong dan dititipkan oleh Bapak Suhaarno ( Pak RT) yang sekarang sudah meninggal dunia ;
- Bahwa benar transaksi jual beli dilokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mendaftarkan tanah tersebut ke BPN karena merupakan urusan pembeli.
- Bahwa saat menjabat sebagai Pejabat Lurah saksi juga membuat surat jual beli obyek tanah yang lainnya.

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



- Bahwa seharusnya sesudah jual beli di PPAT didaftarkan di BPN jika obyek masih berupa C desa cukup di desa sudah sah.
- Bahwa Saksi tahu perkara ini sudah pernah diajukan di Pengadilan, dimana Saksi saat itu juga sebagai Saksi.
- Bahwa Lapangan bola volley seingat Saksi letaknya di kanan jalan.
- Bahwa Saksi tegaskan bahwa diatas tanah tersebut masih kosong dan Saksi ralat keterangan yang dulu Terkait objek sengketa.
- Bahwa Saksi berdomisili di RW 6 Sedangkan objek sengketa ada di RW 3.
- Bahwa selain Saksi yang mengetahui jual beli Dimana waktu itu ada Pak RT yang datang.
- Bahwa Saksi ada menanda tangani di kwitansi sebagai yang mengetahui.
- Bahwa kwitansi tersebut tertulis Jogjakarta Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa Formulir Akte Jual beli dapat dibeli di Kantor Pos.
- Bahwa Saksi menjelaskan P-7 sudah final ini setelah dia mendaftarkan di agraria jadi ini belum didaftarkan masih berupa form dari kantor pos; terhadap P-8 alamatnya jual beli di kantor kelurahan ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ellyanti.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya Laporan polisi dalam perkara ini.

Atas keterangan Saksi tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing.

## 2. **SAKSI KHOLID ASYROFIE**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah Lawyer yang menangani perkara ini waktu itu dengan Nomor : 412/Pdt.G/2022.
- Bahwa Saksi mengetahui perkara ini karena t dulu sebelum mengajukan gugatan mencari saksi saksi juga saya dan Pak Subur melakukan konfirmasi asal usul tanah ;
- Bahwa Bromindo (Sekarang Patigeni) membeli tanah dari Armitha.
- Bahwa dulu nama PT. adalah Bromindo sekarang menjadi Patigeni.
- Bahwa Saksi mengetahui ada akte jual beli dari Bromindo.
- Bahwa Saksi datang pernah ke lokasi dan batas batasnya sebelah Utara saksi lupa, Selatan jalan, Timur lupa, Barat Jalan Raya ;

*Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sebelah Utara selain rumah bapak Bejo Saksi tidak tahu apakah ada tanah Bromindo yang tempat parkir belakang berbatasan dengan Bromindo juga tidak hanya dengan Pak Bejo ;
- Bahwa Saksi pernah datang ke Pak RW yaitu Pak Darmanto Dimana menurut Pak Pak RW milik Ellyanti satu Blok yaitu 119.
- Bahwa tanah milik Suparyati adalah persil 124 sedangkan milik Ellyanti adalah persil 119 B tetapi Saksi lupa apakah batas keduanya adalah sama.
- Bahwa Saksi pernah ke rumahnya Bu Wiwik dan diperlihatkan Sertifikat tanah.
- Bahwa jarak antara tanah bu Wiwik dengan tanah sengketa jaraknya jauh.
- Bahwa Ibu Wiwik adalah kakaknya Harminto.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Harminto tinggal di Tanah sengketa.
- Bahwa dahulu Harminto pernah digugat karena setahu Saksi dulu pernah ada penerbitan sertifikat.
- Bahwa Harminto dengan Wiwik tidak ada hubungannya dengan persil 119.
- Bahwa Wiwik menguasai persil 124 dan tidak ada hubungannya dengan tanah sengketa.
- Bahwa Saksi mengenal Ellyanti karena mengurus sengketa tanah.
- Bahwa pernah dilakukan mediasi yang diadakan di BPN dimana yang hadir saat itu adalah Saat itu ada Notaris ada BPN dan dari kuasa Ellyanti dimana saat itu karena ada pihak yang tidak hadir maka Mediasi mediasi gagal ;
- Bahwa pada saat sertifikat atas nama Ellyanti terbit saksi pernah ke PT Bromindo karena Tanah yang SHM 119 tersebut terlihat sertifikat seingat saya ada 2 satu atas nama Ellyanti dan kedua Armytha dijual ke PT Bromindo sekarang Patigeni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sebelumnya Armytha beli darimana.
- Bahwa Saksi pernah bertemu Pak harminto.
- Bahwa Apakah Pak Harminto anak Pak Hirsam Saksi lupa ;

Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenai Ellyanti karena Saksi dahulu diberi kuasa untuk mengurus sengketa terkait pengurusan tanah . alamatnya saksi lupa ;
- Bahwa waktu saksi kesana tanah tersebut dikuasai PT Bromindo dan Patigeni dan satunya milik Masmuan;
- Bahwa karena tanah klien saksi dikuasai pihak lain maka jadi sengketa.
- Bahwa Saat itu team saksi adalah Pak Subur , Sobirin dan Aziz;
- Bahwa Saksi pernah membaca gugatan ini tetapi tidak secara detail dan Saksi tahu PT Bromindo dan Patigeni digugat juga.
- Bahwa Terhadap sertifikat sudah tertulis nama Ellyanti. Ada laporan dari PT Bromindo mengenai pemalsuan.

Atas keterangan Saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan masing-masing.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

## BUKTI TERGUGAT VII :

1. Foto copy dari Asli Akta Jual beli No. 168/2009 yang dibuat oleh PPAT Tini Prtihatini, SH.
2. Fotocopy dari Asli gugatan tertanggal 05v September 2022.
3. Fotocopy dari Asli Akta Jual Beli No 279/2011 tanggal 15 Juli 2011, dihadapan Notaris Umi Palupi, S.H., diberi tanda bukti T VII-3,
4. Foto copy dari Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6094, kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan Badan Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti T VII-4;
5. Foto copy dari Asli Surat Jual Beli tanggal 22 – 10 Oktober 2021, diberi tanda bukti T VII-5;
6. Foto copy dari asli Tanda terima Pembayaran Pengurusan Administrasi Notaris , diberi tanda bukti T VII-6;
7. Foto copy dari asli Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, atas nama Armytha Maharani P, tanggal 15 September 2011, diberi tanda bukti P VII-7;
8. Foto copy dari asli Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011 atas nama Armytha Maharani tanggal 26 Oktober 2011, diberi tanda bukti T VII-8;

Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Armytha Maharani P tanggal 31 Agustus 2012, diberi tanda bukti T VII-9;
10. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2012 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 03 Mei 2012, diberi tanda bukti T VII-10;
11. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama Armytha Maharani tanggal 15 Februari 2013, diberi tanda bukti T VII-11;
12. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2013 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 15 Juli 2014, diberi tanda bukti T VII-12;
13. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Armytha Maharani tanggal 10 Maret 2014, diberi tanda bukti T VII-13;
14. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2014 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 20 Agustus 2014, diberi tanda bukti T VII-14;
15. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama Armytha Maharani tanggal 10 Februari 2015, diberi tanda bukti T VII-15;
16. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2015 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 07 Agustus 2015, diberi tanda bukti T VII-16;
17. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 atas nama Armytha Maharani tanggal 04 Januari 2016 diberi tanda bukti T VII-17;
18. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2016 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 26 April 2016, diberi tanda bukti T VII-18;
19. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Armytha Maharani tanggal 27 Desember 2016 diberi tanda bukti T VII-19;
20. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2017 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 09 Mei 2017, diberi tanda bukti T VII-20;
21. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Armytha Maharani tanggal 23 Januari 2018 diberi tanda bukti T VII-21;

*Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2018 atas nama Armytha Maharani P, tanggal 21 Februari 2018, diberi tanda bukti T VII-22;
23. Foto copy dari asli Pembayaran Pajak Daerah tahun 2019, atas nama Armytha Maharani P, tanggal 28 Mei 2019, diberi tanda bukti T VII-23;
24. Foto copy dari asli Surat Tanda Terima Setoran tahun 2020, atas nama Armytha Maharani P, tanggal 24 Agustus 2020, diberi tanda bukti T VII-24;
25. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Armytha Maharani tanggal 30 Desember 2020, diberi tanda bukti T VII-25;
26. Foto copy dari asli Pembayaran Pajak Daerah tahun 2021, atas nama Armytha Maharani P, tanggal 26 April 2024, diberi tanda bukti T VII-26;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T VII-4, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat VII;

## **BUKTI TURUT TERGUGAT I :**

Foto copy dari copy Putusan Nomor 412/Pdt.G/2022/PN Smg, diberi tanda bukti TT I.II-1,

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan bukti TT I.II-1, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat I ;

## **BUKTI TURUT TERGUGAT II :**

Foto copy dari copy Surat peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, diberi tanda bukti TT.2.1;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan bukti TT 2-1, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya.

## **BUKTI TURUT TERGUGAT V :**

1. Foto copy dari copy Sertifikat HM Nomnor 6094, Kelurahan Pudukpayung , Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan Badan pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.V-1;

*Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, tahun 2011, atas nama Marminto, alamat KP Muteran III Rt 002 Rw 03, Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, tanggal 03 Januari 2011, diberi tanda bukti TT.V-2;
3. Foto copy dari asli Surat Setoran pajak daerah Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Armytha Maharani Purwamitha, tanggal 14 Juli 2011, diberi tanda bukti TT.V-3;
4. Foto copy dari asli Akta Jual beli Nomor 279/2011, dihadapan Notaris UMI PALUPI, tanggal 15 Juli 2011, diberi tanda bukti TT.V-4;
5. Foto copy dari copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374115104900003 atas nama Armytha Maharani Purwamitha, alamat Jl Muteran Dalam II H M No 557 Rt 003 Rw 003, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.V-5;
- 6....Foto copy dari copy Kuasa membeli dari Sdri Armytha Maharani Purwamitha ke Purwanto, tanggal 13 Juli 2011, diberi tanda bukti TT.V.6;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.V - 1, TT.V-2, TT.V-5 dan TT.V-6 berupa fotokopi dari warkah tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat maupun Turut tergugat tidak mengajukan Saksi-saksinya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan setempat atas tanah sengketa sesuai dengan Berita Acara persidangan tertanggal 7 Juni 2024.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 23 Juli 2024, Tergugat VII mengajukan kesimpulan tertanggal 22 Juli 2024, Turut tergugat I, II dan III mengajukan kesimpulan tertanggal 22 Juli 2024, Turut tergugat V kesimpulan tertanggal 23 Juli 2024.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat VII, Tergugat VIII dan IX, Turut tergugat I, II dan III, Turut tergugat V telah mengajukan eksepsi yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak beritikad baik dalam mengikuti proses mediasi di Pengadilan Negeri Semarang.
2. Eksepsi Gugatan kurang pihak (**Plurium litis concertium**).
3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (Obscur libel).
4. Gugatan kedaluwarsa.

Menimbang, bahwa dalam repliknya, pihak Penggugat menyatakan menolak eksepsi dari pihak Tergugat maupun Turut tergugat tersebut.

Menimbang, bahwa dalam laporan Hakim mediator kepada Majelis Hakim tertanggal 17 Januari 2024 bahwa mediasi telah dinyatakan gagal oleh Hakim mediator ini dapat diartikan bahwa mediasi yang dilaksanakan oleh Hakim mediator gagal dilaksanakan sehingga Hakim mediator menyerahkan Kembali kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan persidangan perkara tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena Hakim mediator melaporkan bahwa mediasi gagal dilaksanakan oleh karenanya Majelis Hakim melanjutkan perkara tersebut dengan membacakan gugatan dari pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa dari jawaban tentang eksepsi dari pihak Tergugat menyatakan bahwa Penggugat principal tidak pernah hadir pada saat mediasi dan dalam repliknya pihak Penggugat juga membenarkan bahwa Penggugat sebagai pegawai BUMN tidak bisa meninggalkan pekerjaannya meskipun menurut kuasa hukum Penggugat bahwa, Penggugat principal telah meminta ijin pada atasannya hal ini dapat ditarik Kesimpulan bahwa benar Penggugat Principal tidak pernah hadir pada saat mediasi sehingga berdasarkan ketentuan Perma 1 No. 2016 Penggugat dapatlah dinyatakan Tidak beritikad baik dalam proses mediasi .

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mendengar keterangan Saksi Penggugat yang bernama Kholid Asyrofie didepan persidangan bahwa Tergugat III Wiwik Suparyati tidak ada hubungannya dengan perkara ini ,

*Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Saksi tersebut pernah datang ke rumah Tergugat III dan diperlihatkan Sertifikat ternyata bahwa tanah milik bu wiwik jauh dari tanah sengketa dan Tergugat III tersebut tidak ada hubungannya dengan sengketa dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan tempat sesuai berita acara persidangan tertanggal 7 Juni 2024 Telah diperoleh fakta bahwa batas tanah bagian utara bukan hanya berbatasan dengan Tanah Pak Bejo/Bu Kasinem/Sahlan saja tetapi juga berbatasan dengan tanah milik Bromindo.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas cukuplah beralasan menurut Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat menjadi kabur oleh karenanya eksepsi dari Tergugat maupun Turut tergugat haruslah diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tentang eksepsi tersebut diatas, telah dinyatakan diterima oleh Majelis Hakim oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat 1 HIR maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

## **MENGADILI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.346.700,00 ( Dua Juta tiga ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari KAMIS, tanggal 25 Juli 2024, oleh

*Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN 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

kami, Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muarif, S.H dan Achmad Rasyid Purba, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 512/Pdt.G/2023/PN.Smg, tanggal 2 Januari 2024, putusan tersebut pada hari **Selasa, 20 Agustus 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muarif, S.H dan Nenden Rika, Puspitasari, S.H., M.H., Riris Dian Pitaloka, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muarif, S.H

Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H.

Nenden Rika Puspitasari, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Riris Dian Pitaloka, S.H.

## Rincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses : Rp. 50.000,00
3. Biaya PNBP : Rp. 160.000,00
4. Biaya Panggilan : Rp. 1.967.000,00

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 512/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.	Biaya Penggandaan	:Rp.	119.700,00
6.	Redaksi	: Rp.	10.000,00
7.	Materai	: Rp.	<u>10.000,00</u>
	Total	: Rp.	2.346.700,00

( Dua Juta tiga ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus 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)