



PUTUSAN

Nomor 175/Pdt.G/2024/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:

**Ashari,**

berkedudukan di Jalan Jangli Gabeng RT 006/ RW 002, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Jangli, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nanda Andriansyah Hasri Tanjung S.H beralamat di Jalan Candi Mutiara Timur I Nomor 1591, RT008/ RW 007, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2024, disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

- Artuti Kusumaningrum,** bertempat tinggal di Jalan Karangpola III Nomor 3 RT 002/RW 003 Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, Jati Padang, Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat;**
- Kantor Pertanahan Nasional/ Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang,** bertempat tinggal di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Kota Semarang, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 Maret 2024 dalam Register Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari pasangan suami istri Djiro dan Ngatini (Menik Ngatini);
2. Bahwa Penggugat atas nama Ashari mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) sebagai pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang sebagai berikut;
3. Bahwa Penggugat mempunyai orang tua yang mempunyai sebidang tanah di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djiro yang merupakan ayah dari Penggugat;
4. Bahwa sebidang tanah tersebut sejak almarhum Djiro hidup hingga saat gugatan ini diajukan belum pernah dialihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain;
5. Bahwa fakta tersebut sesuai dengan Catatan Buku C Desa Nomor 726 belum ada coretan peralihan yaitu masih bersih dan tetap tercatat atas nama Djiro;
6. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 593/106/III//2019 tertanggal 20 Maret 2019 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang menerangkan Penggugat sebagai ahli waris dari Almarhum Djiro bin Senin dengan Almarhum Ngatini/ Menik Ngatini sebagai Ayah dan Ibu;
7. Bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat mempunyai Batas- Batas tanah sebagai berikut sebelah Barat : Perumahan BTN Gombel Permai Gang X ,sebelah Utara : Perumahan Jangli Perbalan Herlien I RT004/ RW 006, Sebelah Timur : Perumahan BTN Gombel Permai Gang XV dan XVI RT 004/ RW 007 : Sebelah Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai RT 004/ RW VII;
8. Bahwa tanpa sepengetahuan almarhum Djiro pada tahun 1974 Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Semarang menerbitkan Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 0541 / Ngesrep ( dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Jangli ) di atas sebidang tanah milik almarhum Djiro dengan Pemegang Hak yaitu Artuti Kusuma Ningrum S.E atau Tergugat tertanggal 31 Januari 1974;
9. Bahwa dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Pemegang Hak yaitu atas Nama Tergugat tertanggal 31 Januari 1974 menyebabkan hak -hak dari Penggugat dirugikan karena telah kehilangan hak atas tanah;

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam fakta sesuai bukti yang dimiliki oleh Penggugat dalam Warkah Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang merupakan orang tua Penggugat;
11. Bahwa Penggugat yaitu atas nama Ashari pada tahun 2021 pernah mengajukan Gugatan kepada Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Kota Semarang di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang sebagai Penggugat Intervensi yang sudah diputus oleh majelis Hakim PTUN Semarang pada tanggal 2 Maret 2020;
12. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan register perkara 534/K/TUN/2020 dengan status Pemohon Kasasi II dan sudah diputus pada tanggal 3 Desember 2020 dengan amar Putusan sebagai berikut : 1. Mengabulkan Permohonan Kasasi I Artuti Kusuma Ningrum, II. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, III. Ashari ; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 100/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 29 Juni 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 72/G/2019/PTUN.SMG tanggal 30 Maret 2020;
13. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum pada Putusan Kasasi Hakim pada Mahkamah Agung pada Putusan Perkara Nomor 534.K/TUN/2020 halaman 8 yang menyebutkan bahwa “ *masing- masing pihak mengaku sebagai pemilik tanah a quo sehingga walaupun objek sengketa a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi pokok persengketaan menyangkut sengketa kepemilikan untuk itu terlebih dahulu harus ditentukan siapa yang berhak atas tanah sengketa a quo yang merupakan kewenangan peradilan umum dan bukan kewenangan peradilan tata usaha negara* ”;
14. Bahwa tindakan Tergugat yang **mengalihkan status tanah milik** Penggugat yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tersebut merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH PERDATA yang berbunyi Perbuatan melawan hukum diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)**, berbunyi: “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”;

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **175/Pdt.G/2024/PN Smg**



15. Bahwa Tindakan Turut Tergugat yang **mengalihkan status tanah milik** Penggugat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tersebut merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH PERDATA yang berbunyi Perbuatan melawan hukum diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)**, berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*;
16. Bahwa Tindakan yang dilakukan Oleh Tergugat telah memenuhi Pasal unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari 1) Adanya Perbuatan Melawan Hukum, 2) Adanya Kesalahan, 3) Ada Hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, 4) Ada Kerugian;
17. Bahwa **Unsur Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat yaitu dengan melakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah di atas tanah yang dimiliki oleh almarhum Djirun yang terletak di sebidang tanah di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang merupakan ayah dari Penggugat;
18. Bahwa Tindakan Tergugat tersebut dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yaitu Djirun pada tahun tertanggal 31 Januari 1974 Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang menerbitkan Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 0541 / Ngesrep ( dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Jangli ) di atas sebidang tanah milik almarhum Djirun dengan Pemegang Hak yaitu Artuti Kusuma Ningrum S.E atau Tergugat tertanggal 1974;
19. Bahwa **Unsur Ada Hubungan sebab kerugian dan perbuatan** dibuktikan dengan kerugian dari Penggugat yang kehilangan hak atas tanahnya yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726;
20. Bahwa Tindakan Turut Tergugat mengalihkan hak atas tanah Penggugat melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah sehingga **unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum** sudah dilakukan oleh Turut Tergugat;



21. Bahwa Tindakan Turut Tergugat melanggar Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah ditunjukkan dengan memproses persyaratan dari Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Tergugat sehingga terbit Sertifikat menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0541 / Ngesrep (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Jangli) di atas sebidang tanah milik almarhum Djiro dengan Pemegang Hak yaitu Artuti Kusuma Ningrum S.E atau Tergugat tertanggal 31 Januari 1974;
22. Bahwa Tindakan Turut Tergugat mengalihkan hak atas Tanah Penggugat yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah telah menyebabkan timbulnya kerugian kepada Penggugat sebagai ahli waris almarhum Djiro yaitu kehilangan legalitas hak atas tanah di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang sehingga unsur **adanya Ada Hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan** sudah terpenuhi;
23. Bahwa dalam perkembangannya menurut doktrin dan Yurisprudensi bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah bersifat alternatif maka Perbuatan Melawan Hukum apabila salah satu dari empat kriteria tersebut terpenuhi oleh satu perbuatan maka tidak semua unsur harus terpenuhi;
24. Bahwa menurut Rbg Pasal 142 apabila Objek gugatan adalah tanah maka gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri Dimana tanah itu terletak sehingga Gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang;
25. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa dan mengadili dengan amar putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tanah yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat di Buku C Desa Nomor 726 dengan batas-batas sebagai berikut : Batas- Batas tanah sebagai berikut sebelah:

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Perumahan BTN Gombel Permai
- Utara : Jangli Perbalan Herline I
- Timur : Perumahan BTN Gombel Permai
- Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai RT 004/ RW 007 adalah sah milik Penggugat

3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat hadir kuasanya **SISWANTORO, S.H., M.H.**, Warga Negara Indonesia, Advokat beralamat di Jalan Agathis No.: 1018 – 1019 Plamongan Indah Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2024, sedang Turut Tergugat hadir kuasanya **DIAN PURI WINASTO, SH**, dkk selaku kuasa **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 48/SKU-33.74.MP.02.01/IV/2024 tanggal 25 April 2024;

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 Hasanur Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Mei 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 memberikan jawaban tertanggal 12 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

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 Hasanur Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



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 memberikan jawaban tertanggal 12 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. Penggugat Dalam Kompensi Tidak Mempunyai Legal Standing

- a. Bahwa Pengugat Dalam Kompensi mengaku mempunyai tanah terletak di kampung Jangli Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang belum pernah dialihkan kepada pihak lain, tanpa menyebutkan luas tanah (vide posita 3, 4 dan 5 gugatan Penggugat dalam Kompensi);
- b. Bahwa, tanah a quo adalah tanah milik Tergugat Dalam Kompensi yang sudah SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015, terletak setempat dikenal dengan nama **Jangli Perbalan, Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang** atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat dalam Kompensi.
- c. Bahwa, tanah a quo berasal dari tanah bekas hak Yasasn *Verponding Indonesia* No.:726 (Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959 atas nama WASDAM) yang kemudian dijual kepada Tergugat Dalam Kompensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/J/1974 tertanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Penjabat Pambuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur, disaksikan oleh Kepala Desa Jangli (J.Soejitno) dan Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo) kemudian dikonversi menjadi SHM Nomor 29/Jangli  $\pm$  4.742 M2 Gambar Situasi No.: 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi), terletak di Kampung **Jangli Perbalan, Kelurahan Jangli, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang** yang karena adanya pemekaran wilayah administrasi Kelurahan Jangli tanah a quo masuk wilayah administrasi Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, karenanya SHM Nomor: 29/Jangli dirubah menjadi SHM Nomor 5481/ Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M2 Surat Ukur

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



Nomor 165/2015, terletak di Kampung Jangli Perbalan, Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat dalam Kompensi.

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (3) dan ayat (4) PP No: 24 Tahun 1997, disebutkan:“ Sertifikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”; .....
- e. Bahwa, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 3176 K/Pdt/1988 tanggal 3 April 1990, terdapat pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan: ... tanah yang telah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan sertipikat atas tanah yang merupakan bukti outentik kepemilikan tanah. **Sedangkan surat girik hanyalah tanda untuk membayar pajak** “.....
- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah a quo, sehingga Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing*/kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat** patut untuk dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*)**;

## 2. Gugatan Penggugat Dalam Kompensi Kurang Pihak

- a. Bahwa, dalam sengketa di Pengadilan Tata Usaha Semarang Nomor: 72/G/2019/PTUN.SMG yang diregister di Kepaniteraan PTUN Semarang tanggal 26 September 2019, dalam sengketa antara:
- 1) SUKARDI sebagai Penggugat
  - 2) ASHARI sebagai Penggugat Intervensi
- Melawan
- 3) KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG sebagai Tergugat
  - 4) ARTUTI KUSUMANINGRUM, S.E sbagai Tergugat II Intervensi



b. Bahwa, Pertimbangan Hukum Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No: 534 K/TUN/2020 halaman 7 alinia terakhir s/d halaman 8 adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang diterbitkan Objek Sengketa (Setipikat Hak Milik dahulu Nomor 29/Jangli tertanggal 31 Januari 1975, kemudian berubaah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor 5481/Kel. Ngesrep**, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Surat Ukur Nomor: 00165/2015 tertanggal 20 April 2015 seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup>, **atas nama Artuti Kusumaningrum** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang semula berasal dari tanaah Yasan Verponding Indonesia Nomor 726, seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup>, atas nama WADAM, **diklaim oleh SUKARDI (Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat)** karena tanah a quo adalah miliknya dengan bukti Kutipan C Desa *verponding* Indonesia Nomor 233, seluas 4.500 m<sup>2</sup> atas nama **WADAM SANI**. Tanah a quo juga **di klaim oleh ASHARI** ahli waris dari Djirun/Senin (Pemohon Kasasi III/Pembanding/Penggugat Intervensi) dengan alasan karena tanah a quo belum pernah dialihkan kepada pihak lain serta dalam Buku C Desa Jangli Nomor 726 dan 727 masih tercatat atas nama Djirun/Senin;
- Masing-masing mengaku sebagai pemilik tanah a quo, sehingga walaupun objek tanah a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi pokok persengketaan menyangkut sengketa kepemilikan untuk itu terlebih dahulu harus ditentukan siapa yang berhak atas tanah sengketa a quo yang merupakan kewenangan peradilan umum dan bukan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

c. Bahwa, sengketa kepemilikan tanah a quo pernah di mediasi oleh Lurah Ngesrep pada tanggal 8 Juli tahun 2019 dengan para pihak yaitu:

#### **Pihak yang diklaim**

- 1) Tergugat Dalam Kompensi selaku pemilik tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep (dahulu Hak Milik Nomor 29/Jangli), Surat Ukur

*Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



Nomor: 00165/2015 tertanggal 20 April 2015 seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup>, atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM.

**Pihak yang mengklaim**

2) **SUKARDI** mengklaim tanah a quo adalah tanah Yasan C Nomor *Verponding Indonesia* Nomor 233, luas 4.500M<sup>2</sup> atas nama Wasdam Sani yang telah dilimpahkan terakhir kepada SUKARDI.

3) **ASHARI bin Djirun** atau Penggugat Dalam Kompensi mengklaim tanah a quo yang mengaku bahwa tanah tersebut masih tercatat dalam Buku C Desa Jangli Nomor 726 tercatat atas nama Djirun yang dari awal samai saat ini belum pernah dialihkan kepada siapapun;

4) **SUKIMAN** mengaku telah menguasai tanah a quo sejak tahun 1962 sampai sekarang dengan bukti Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Garapan Karang Kitri tanggal 10 Nopember 2018 yang berisi telah menguasai tanah Garapan Karang Kitri seluas  $\pm$  5.000 M<sup>2</sup>;

Kemudian tanggal 8 Juli 2019 dimediasi oleh Lurah Ngesrep (SAPTO DWI KARNADI, S.E) bertempat di Balai Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan BERITA ACARA tanggal 9 Juli 2029 yang pada pokoknya masing-masing pihak merasa berhak atas tanah a quo;

d. Bahwa, berdasarkan hal tersebut pada huruf a, b dan c di atas Gugatan Penggugat dalam Kompensi kurang pihak, karena yang mengklaim tanah a quo selain Tergugat Dalam Kompensi sebagai pemiliknya, ada 3 (tiga) pihak yaitu pihak SUKARDI, pihak ASHARI dan pihak SUKIMAN, oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat dalam Kompensi** patut untuk dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*)**;

**3. Gugatan Penggugat Dalam Kompensi Salah Objek**

a. Bahwa Pengugat Dalam Kompensi mengaku mempunyai tanah terletak di kampung Jangli Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun, kemudian menggugat tanah a quo yang telah bersertifikat SHM Nomor 29/ Jangli  $\pm$  4.742 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No.: 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 atas nama Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi), **terletak**



di Kampung Jangli Perbalan, Kelurahan Jangli, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, karena terjadi pemekaran wilayah Kelurahan Ngesrep, SHM No.: 29/Jangli dirubah menjadi SHM No.: 5481/Kelurahan Ngesrep atas nama Tergugat Dalam Kompensi, terletak **kampung Jangli Perbalan, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;**

- b. Bahwa, tanah a quo merupakan tanah Yasan bekas **verponding Indonesia** Nomor 726 atas nama WASDAM seluas 4.782 m2, kemudian dijual kepada Tergugat Dalam Kompensi sesuai Akta Jual Beli No.: 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan **MINTARNO, BA selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, dengan saksi Kepala Desa Jangli (J. Soejitno) dan Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo) yang kemudian dimohonkan sertifikat dan terbit Sertifikat Hak Milik No. 29 Jangli yang karena ada pemekaran wilayah berubah menjadi SHM No. 5481/Kelurahan Ngesrep atas nama Tergugat Dalam Kompensi,
- c. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut gugatan Penggugat Dalam Kompensi salah alamat atau salah objek, karenanya gugatan Penggugat Dalam Kompensi secara hukum dapat dinyatakan tidak dapat diterima; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan Penggugat Dalam Kompensi layak untuk dinyatakan **gugatan tidak dapat diterima (niet onvenkelijke verklaard);**

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa, Jawaban Tergugat Dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;

Bahwa Tergugat dalam Kompensi menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dalam Kompensi kecuali apa yang secara tegas diakuiinya kebenarannya;

Bahwa Tergugat dalam Kompensi tidak akan menanggapi posita demi posita gugatan Penggugat dalam Kompensi, tetapi akan menjawab secara komperhensif, sebagai berikut:

### A. Tentang Tanda Bukti Hak Atas Tanah

1. Bahwa, Penggugat Dalam Kompensi mendalilkan mempunyai sebidang **tanah terletak di Jangli Gabeng, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun,** kemudian



menggugat tanah milik Tergugat Dalam Kompensi yaitu tanah **SHM No.: 5481/Kelurahan Ngesrep, luas ± 4.742 M2 terletak di Kampung Jangli Perbalan, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;**

2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (3) dan ayat (4) PP No: 24 Tahun 1997, disebutkan:“ Sertifikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”; .....
3. Bahwa, tanah a quo **berasal dari tanah Yasan bekas Verponding Indonesia (Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959) Nomor 726 Jangli Perbalan atas nama WASDAM**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur, dengan saksi Kepala Desa Jangli (J.Soejitno) dan Saksi Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo) dijual kepada Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi), kemudian dikonversi menjadi SHM No: 29/Jangli tanggal 31 Januari 1975, luas ± 4.742 M2 Gambar Situasi Nomor 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 atas nama Artuti Kusumaningrum yang kemudian karena adanya pemekaran wilayah dirubah menjadi SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas luas ± 4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat Dalam Rekonpensi;
4. Bahwa sesuai Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970, Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, ditetapkan **yang dianggap sebagai “tanda bukti hak”** dalam pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 2 Tahun 1962 adalah: **Surat pajak (hasil) bumi atau Verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960**. Jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakanya pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual beli, hibah atau tukar menukar) maka selain **surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September**

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



**1960** tersebut di atas **wajib** disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang syah..

Berdasarkan ketentuan tersebut **Surat Pajak Verponding Indonesia Nomor 726 tanggal 1 Januari 1959** atas nama **WASDAM** merupakan **tanda bukti hak** atas tanah a quo, sedangkan Letter C Desa Nomor 726 (tidak ada nama Desa/Kelurahan letak tanah dan tidak ada data luas) terletak di daerah Jangli Gabeng, atas nama Djirun/Senin yang diklaim milik Penggugat dalam Kompensi tidak dilengkapi dengan Surat Pajak atau girik sebagaimana dimaksud ketentuan tersebut di atas, karenanya C Desa dimaksud **tidak dapat dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah a quo dan layak untuk dikesampingkan.**

5. Bahwa berdasarkan pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum Pemerintah mendakan pendaftaran tanah yang meliputi antara lain pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/1988 tanggal 3 April 1990, terdapat pertimbangan hukum yang intinya menyatakan:  
“.....tanah yang telah jelas ada sertipikatnya tidak dapat diperjual-belikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan sertipikat atas tanah yang merupakan bukti autentik kepemilikan tanah, sedangkan surat girik hanyalah tanda untuk membayar pajak.”
7. Bahwa, dalil gugatan Penggugat dalam Kompensi yang mendalilkan bahwa dasar penerbitan Objek sengketa adalah C 726 atas nama Djirun/senin adalah **dalil yang keliru karena tanah a quo berasal dari tanah bekas Yasan Verponding Indonesia No. 726 atas nama WASDAM;**

**B. Tentang Putusan Kasasi MARI No.: 534 K/TUN/2020 tanggal 11 Mei 2021**

1. Bahwa, dalil gugatan Penggugat dalam Kompensi posita 11 yang mendalilkan Penggugat dalam Kompensi pada tahun 2021 pernah mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat yaitu Badan



Pertanahan Kota Semarang di PTUN Semarang sebagai Penggugat Interpensi yang sudah diputus oleh Majelis Hakim PTUN Semarang pada tanggal 2 Maret 2020 adalah tidak benar, karena Penggugat masuk dalam perkara Nomor: 72/G/2019/PTUN.SMG pada tanggal 17 Desember 2019 ketika Kepala Kantor Pertanahan telah menyampaikan jawaban untuk Sukardi/Penggugat tanggal 26 Nopember 2019 dan Artuti Kusumaningrum/Tergugat II Intervensi menyamapiakan Jawaban tanggal 3 Desember 2019, karenanya layak untuk dikesampingkan.

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusnya Nomor: 534 K/TUN/2020 tertanggal 11 Mei 2021, halaman 7 baris ke 20 sampai dengan halaman 8 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang diterbitkan Objek Sengketa (Setipikat Hak Milik dahulu Nomor 29/Jangli tertanggal 31 Januari 1975, kemudian berubaah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor 5481/Kel. Ngesrep, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang**, Surat Ukur Nomor: 00165/2015 tertanggal 20 April 2015 seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup>, **atas nama Artuti Kusumaningrum** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang semula berasal dari tanaah Yasan Verponding Indonesia Nomor 726, seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup>, atas nama WASDAM, **diklaim oleh SUKARDI (Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat)** karena tanah a quo adalah miliknya dengan bukti Kutipan C Desa *verponding* Indonesia Nomor 233, seluas 4.500 m<sup>2</sup> atas nama **WASDAM SANI**. Tanah a quo juga **di klaim oleh ASHARI** ahli waris dari Djirun/Senin (Pemohon Kasasi III/Pembanding/Penggugat Intervensi) dengan alasan karena tanah a quo belum pernah dialihkan kepada pihak lain serta dalam Buku C Desa Jangli Nomor 726 dan 727 masih tercatat atas nama Djirun/Senin;
- Bahwa masing-masing mengaku sebagai pemilik tanah a quo, sehingga walaupun objek tanah a quo merupakan

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi pokok persengketaan menyangkut sengketa kepemilikan untuk itu terlebih dahulu harus ditentukan siapa yang berhak atas tanah sengketa a quo yang merupakan kewenangan peradilan umum dan bukan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.;

- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya.

3. Bahwa, pertimbangan Mahkamah Agung RI putusan No. 534 K/TUN/2020 halaman 8 alinia terakhir sampai dengan halaman 9 sampai dengan baris ke empat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III; -----

----- Menimbang bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III, **namun terhadap Pemohon Kasasi III sekalipun permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III dikabulkan akan tetapi karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepemilikan diterima, karenanya sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi III dan juga bersama Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;**

4. Bahwa, amar Putusan Kasasi Nomor: 534 K/TUN/2020 tanggal 11 Mei 2021, halaman 9 berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. **ARTUTI KUSUMANINGRUM, II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, III. ASHARI;**



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor: 100/B/2020/PT.TUN.SBY, tanggal 29 Juni 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 72/G/2019/PTUN. SMG, tanggal 03 Maret 2020;

**MENGADILI SENDIRI:**

**I. Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

**II. Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

**3. Menghukum Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi III membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);**

5. Bahwa, berdasarkan hal tersebut pada poin 1,2,3 dan 4 di atas dapat terbukti bahwa Penggugat dalam Kompensi (ASHARI) adalah pihak yang kalah dalam Kasasi Nomor: 534 K/TUN/2020 tertanggal 11 Mei 2021 jo putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor: 100/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 29 Juni 2020 Jo Putusan PTUN Semarang Nomor 72/G/2019/PTUN,SMG tanggal 3 Maret 2020;.

**C. Tergugat Dalam Kompensi Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa, gugatan Penggugat dalam Kompensi yang mendalilkan tindakan Tergugat Dalam Kompensi yang mengalihkan status tanah milik Penggugat Dalam Kompensi yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tersebut merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUH PERDATA adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa, **tanah a quo adalah bekas Yasan Verponding Indonesia** (Surat Padjak tanggal 1 Januari 1959) **nomor 726** yang telah dikonversi menjadi SHM No.: 29/Jangli ± 4.742 M2 Gambar Situasi No.: 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi), **terletak di Kampung Jangli Perbalan, Kelurahan**

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



**Jangli, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang.** dan karena adanya pemekaran wilayah administrasi Kelurahan Jangli tanah a quo masuk wilayah administrasi Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, karenanya SHM Nomor: 29/Jangli dirubah (d disesuaikan) menjadi SHM Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015, **terletak di Kampung Jangli Perbalan, Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang,** sehingga Tergugat Dalam Kompensi sama sekali **tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat Dalam Kompensi tidak dirugikan, karena antara tanah Penggugat Dalam Kompensi berbeda letak dengan tanah a quo, karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum;**

- b. Bahwa, tanah a quo adalah tanah yang sudah Sertipikat Hak Milik Nomor: 5481/Kelurahan Ngesrep (dahulu SHM No. 29/Desa Jangli diterbitkan tanggal 31 Januari 1975), luas  $\pm$  4.742 M2 (empat ribu tujuh ratus empat puluh dua meter persegi), Surat Ukur tanggal 20 April 2015 Nomor: 165/2015, atas nama Artuti Kusumaningrum) **berasal dari konversi tanah Yasan bekas *Verponding Indonesia* Nomor 726 Jangli Perbalan atas nama WASDAM** yang dijual kepada Tergugat dalam Kompensi sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur dengan saksi Kepala Desa Jangli (J,Soejitno) dan Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo);
- c. Bahwa, pemindahan hak atas tanah Yasan *Verponding Indonesia* Nomor 726 dari WASDAM kepada Tergugat Dalam Kompensi telah sesuai dengan ketentuan pasal 19, pasal 22 ayat (2) dan pasal 25 Peraturan Pemerintah No.: 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah dan sejalan atau tidak bertentangan dengan pasal 37 dan pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Bahwa, penerbitan objek sengketa a quo oleh Turut Tergugat dilaksanakan berdasarkan ketentuan pasal II Ketentuan



Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juncto Peraturan Pemerintah No.: 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 1, 2, 3, 4, 5 dan pasal 6 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No. 2 Tahun 1962, Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah juncto Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970, Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Kelurahan Jangli yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 5481/Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M2, Surat Ukur tanggal 20 April 2015 Nomor: 165/2015, atas nama Artuti Kusumaningrum **sudah sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku dan sama sekali bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karenanya Gugatan Penggugat patut untuk ditolak;**

2. Bahwa, sesuai posita 20, 21 dan 22 Gugatan Penggugat dalam Kompensi yang mendalilkan peralihan, proses, persyaratan dan penerbitan Sertifikat tanah a quo telah melanggar peraturan perundangan yang berlaku yaitu pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021, tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah **adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan isapan jempol belaka**, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1) Bahwa, sebagaimana telah diuraikan di atas, tanah a quo berasal dari **tanah Yasan bekas Verponding Indonesia Nomor 726 Jangli Perbalan tercatat atas nama WASDAM** dengan Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959 dengan besarnya pajak per tahun Rp. 3,- (tiga rupiah) yang kemudian dijual kepada Tergugat dalam Kompensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur, dengan saksi I.Kepala Desa Jangli (J.Soejitno), Saksi II : Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo);



- 2) Bahwa Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970, Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, ditetapkan bahwa yang dianggap sebagai “tanda bukti hak” dalam pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 2 Tahun 1962 adalah:

**‘Surat pajak (hasil) bumi atau Verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960.** Jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakannya pendaftaran tanahmenurut PP Nomor 10 Tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual beli, hibah atau tukar menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang syah.. Berdasarkan ketentuan tersebut maka Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959 atas nama WASDAM dengan besarnya pajak per tahun Rp. 3,- (tiga rupiah), merupakan tanda bukti hak atas tanah a quo, sedangkan Surat Letter C Desa Nomor 726 atas nama Djirun/Senin yang diklaim milik Penggugat tidak dilengkapi dengan Surat Pajak sebagaimana dimaksud ketentuan tersebut di atas, maka **tidak dapat dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah a quo.**

- 3) Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban Dalam Pokok Perkara huruf C poin 1 di atas penerbitan sertipikat tanah a quo telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan pada saat itu, sehingga tidak melanggar ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021, tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- 4) Bahwa, Penggugat kurang memahami atau keliru dalam membaca ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021, Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peraturan yang ditetapkan tanggal 29 April 2021 dan mulai belkau tanggal 27 Oktober 2021. Peraturan tersebut adalah untuk penetapan



Hak Pengelolaan dan Hak Atas tanah yang berasal dari Tanah Negara, sedangkan tanah a quo adalah tanah yasan dengan *Verponding*

Indonesia atau Surat Pajak yang diterbitkan untuk atas nama WASDAM pada tanggal 1 Desember 1959 sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang lahir tanggal 24 September 1960, sehingga tunduk pada peraturan tersebut, karenanya tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021, tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Bahawa, berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat Dalam Kompensi, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara a quo berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

#### MENGADILI

##### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat Dalam Kompensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

##### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Kompensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Dalam Kompensi untuk membayar biaya yang timbul. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil.

##### DALAM REKONPENSI

Bahwa, dalil-dalil yang telah dipergunakan Dalam Kompensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonpensi;

1. Bahwa, Penggugat Dalam Rekonpensi **memiliki tanah a quo seluas ± 4.782 M2 yang dibeli dari WASDAM sejak tanggal 26 September 1974** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/J/1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur dengan saksi Kepala Desa Jangli (J,Soejitno) dan Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo), terletak di Kampung Jangli Perbalan Desa Jangli, Kecamatan Semarang Timur Kotamadya Semarang, dengan batas-batas pada saat itu adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : tanah Drs. Poerjanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah Rais
  - Sebelah Selatan : tanah Sakir
  - Sebelah Barat : tanah Sarpidin
2. Bahwa, tanah a quo berasal dari tanah Yasan *Verponding* Indonesia Nomor 726 dengan Surat Pajak tertanggal 1 Januari 1959 atas nama WASDAM tempat tinggal Jangli Krayan, berdasarkan Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria) dan berdasarkan pasal 3, 4 ayat (1), 5 dan pasal 6 Paraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah tanah a quo oleh Turut Tergugat Dalam Rekonpensi dikonversi menjadi **Sertipikat Hak Milik Nomor: 29/Desa Jangli** atas nama Artuti Kusumaningrum (Penggugat Dalam Rekonpensi), luasnya menjadi  $\pm$  4.742 M2, dikuasai dengan itikad baik secara terus menerus tak terputus sampai sekarang dan tetap membayar pajak'
  3. Bahwa tanah a quo sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Drs. Poerjanto Sastrosemito kakak kandung dari orang tua Penggugat Dalam Rekonpensi yang dibeli pada tanggal 24 Mei 1974 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/J/1974 berasal dari bekas *Verponding* Indonesia Nomor 718 kemudian terbit SHM Nomor 15/Desa Jangli tanggal 29 Nopember 1974, luas  $\pm$  5.944 M2 atas nama Drs. Poerjanto Sastrosemito yang kemudian pada tahun 2005 samapi dengan 2008 dibangun Perumahan Harlien;
  4. Bahwa, tanah Tergugat Dalam Rekonpensi sebagaimana telah disampaikan pada Jawaban dalam Konpensi terdahulu, terdapat fakta hukum **bahwa tanah Tergugat dalam Rekonpensi yaitu Leter C Desa Nomor 726 tercatat atas nama Djirun teletak di Jangli Gabeng, Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang**, sedangkan tanah a quo yaitu **tanah SHM Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep** (dahulu SHM Nomor: 29/Desa Jangli) **seluas  $\pm$  4.742 M2 terletak di Jangli Perbalan Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang**, hal ini membuktikan bahwa tanah Tergugat Dalam Rekonpensi berbeda lokasi atau berbeda Kampung, Kelurahan dan Kecamatan dengan tanah a quo
  5. Bahwa, pertengahan tahun 2019 Penggugat Dalam Rekonpensi dikagetkan dengan adanya Undangan untuk Rapat di Kantor Kelurahan Ngesrep yang dilaksanakan tanggal 8 Juli 2019 karena tanah a quo diklaim antara lain oleh:

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) SUKARDI yang mengklaim bahwa tanah a quo berasal dari tanah bekas Yasan *Verponding* Indonesia Nomor: 233 seluas 4500 M2 atas nama WASDAM SANI yang telah dijual kepada HERI SUKOCO tanggal 10 Mei 1984 kemudian dilimpahkan kepada SUKARDI pada tanggal 15 Desember 1985;
  - 2) ASHARI melalui SUCIPTA kuasanya dengan membawa bukti-bukti Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Maret 2019 dan fotokopi Buku DHKP halaman 80, yang mengklaim tanah a quo adalah milik ASHARI (Tergugat dalam Rekonpensi); sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara tertanggal 8 Juli 2019 yang ditanda tangani oleh Lurah Ngesrep pada tanggal 9 Juli 2019 ;
  - 3) SUKIMAN mengklaim tanah a quo dengan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Garapan Karang Kitri tanggal 10 Nopember 2018 yang berisi telah menguasai tanah Garapan Karang Kitri seluas  $\pm$  5.000 M2 yang telah dikuasai sejak tahun 1962;  
Rapat Pertemuan tersebut dituangkan dalam Berita Acara tertanggal 8 Juli 2019 yang ditanda tangani oleh Lurah Ngesrep pada tanggal 9 Juli 2019, yang pada pokoknya masing masing pihak tatap pada pndirianya yaitu mengaku memiliki tanah a quo;
6. Bahwa, pada tanggal 26 September 2019 SUKARDI mendaftarkan gugatan di PTUN Semarang di bawah register perkara Nomor: 72/G/2019/PTUN.SMG yang telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 4 Nopember 2019, dengan para pihak dalam sengketa antara:
- 1) Sukardi, WNI sebagai Penggugat
  - 2) Ashari, WNI sebagai Penggugat Intervensi
- MELAWAN
1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat
  2. Artuti Kusumaningrum sebagai Tergugat li Intervensi
- Yang diputus oleh Majelis Hakim PTUN Semaraang pada tanggal 2 Maret 2020 dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya yang kemudian dikutkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor 100/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 29 Juni 2020;
7. Bahwa, terhadap putusan tersebut pada posita 6 gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi di atas baik Tergugat sekarang Turut Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat II Intervensi sekarang Penggugat Dalam Rekonpensi maupun Penggugat Intervensi sekarang Tergugat Dalam Rekonpensi

*Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan SUKARDI mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI dengan alasan kasasi masing-masing dan terregister di Mahkamah Agung RI Nomor 534 K/TUN/2020 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung RI tanggal 3 Desember 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. **ARTUTI KUSUMANINGRUM, II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, III. ASHARI;**
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor: 100/B/2020/PT.TUN.SBY, tanggal 29 Juni 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 72/G/2019/PTUN. SMG, tanggal 03 Maret 2020;

## MENGADILI SENDIRI:

- I. **Dalam Eksepsi**
  - Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
- II. **Dalam Pokok Perkara**
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
3. Menghukum Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi III membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
8. Bahwa, pertimbangan Mahkamah Agung RI putusan No. 534 K/TUN/2020 halaman 8 alinia terakhir sampai dengan halaman 9 sampai dengan baris ke empat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III; -----

----- Menimbang bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III, **namun terhadap Pemohon Kasasi III sekalipun permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III dikabulkan akan tetapi karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepemilikan diterima, karenanya sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi III dan juga bersama Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;** -----

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



9. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut **Penggugat dalam Konpensi sekarang Tergugat Dalam Rekonpensi adalah pihak yang kalah dalam Kasasi No.: 534 K/TUN/2020 tanggal 11 Mei 2021** jo putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor: 100/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 29 Juni 2020 Jo Putusan PTUN Semarang Nomor 72/G/2019/PTUN, SMG tanggal 3 Maret 2020;
10. Bahwa, setelah Putusan Kasasi Nomor 534 K/TN/2020, pihak Tergugat Dalam Rekonpensi **secara melawan hukum** memasang papan pengumuman yang berbunyi:
- TANAH INI DALAM PENGAWASAN KANTOR HUKUM TALENTA  
Ishak Samuel Ronsumbre S.H., M.H., MA & Rekan  
Dasar hukum:  
Sesuai Keputusan Kasasi Resmi Mahkamah Agung No. 534K/TUN/2020 Atas nama : ASHARI BIN JIRUN JIRUNBIN SENEN  
**Barang siapa menempati dan menggunakan tanah ini tanpa sepengetahuan kami, akan diproses secara hukum pidana.**
11. Bahwa, selain pengumuman tersebut terdapat pengumuman yang berbunyi : Berdasarkan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia NOMOR: 534 K/TUN/2020 Tanah Ini dikuasai Oleh: Atas Nama Ashari Bin Djirun, kemudian tanah a quo diratakan dengan alat berat (*Buldozer*);
12. Bahwa, perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi tersebut pada posita 9 dan 10 di atas yang telah nyata-nyata **sebagai pihak yang kalah dalam Putusan Kasasi Nomor 534 K/TUN/2020 melarang dan mengintimidasi Penggugat Dalam Rekonpensi adalah Pebuatan Melawan Hukum;**
13. Bahwa, Tergugat Dalam Rekonpensi telah melanggar ketentuan pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:
- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
  - (2) Dalah hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun



sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

14. Bahwa, Tergugat Dalam Rekonpensi telah melanggar Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria) dan berdasarkan pasal 3, 4 ayat (1), 5 dan pasal 6 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah serta ketentuan Pasal 19 UU No.: 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo pasal 18 dan pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonpensi;
15. Bahwa, tindakan tersebut melanggar ketentuan 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”, karenanya Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat Dalam Rekonpensi bukan pemilik tanah a quo serta sebagai pihak yang kalah dalam perkara Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 534 K/TUN/2020;
16. Bahwa, kerugian Penggugat Dalam Rekonpensi yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi, dapat dirinci sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil  
Penggugat Dalam Rekonpensi tidak dapat menikmati dan menggunakan tanah a quo selama 5 (lima) tahun, yang apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain per tahun Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dikalikan 5 (lima) tahun sama dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian immateril  
Bahwa Penggugat Dalam Rekonpensi mengalami kerugian immateril karena tidak mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari rencana usaha atau bisnis di atas tanah a quo demikian halnya adanya beban psikologis dan terganggunya ketenangan baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari yang tak ternilai,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

Sehinga jumlah kerugian baik materiil maupun immateril Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.1.500.000.000.00;- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

## PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pemeriksa perkara a quo berkenan untuk meberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai pihak yang berhak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep, seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 0165/2015, tanggal 20 April 2015 atas nama Artuti Kusumaningrum;
4. Menyatakan syah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 5481/Kelurahan Ngesrep, seluas  $\pm$  4.742 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 0165/2015, tanggal 20 April 2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum/Penggugat Dalam Rekonpensi;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.1.500.000.000.00;- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Turut Tergugat Dalam Rekonpensi untuk tunduk dan taat melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 12 Juhni 2024 pada pokoknya sebgai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI.

#### 1. Eksepsi Mengenai Pengugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum/*Persona Standy In Judicio*

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari ***Djirun dan Ngatini yang memiliki tanah sebagaimana***

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/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)



*tercatat dalam C Desa Jangli Nomor 726, sedangkan obyek sengketa adalah SHM Nomor 5481/Ngesrep (dahulu Hak Milik No. 29/Jangli).*

2. Bahwa obyek sengketa yaitu SHM Nomor 5481/Ngesrep berasal dari berdasarkan **Konversi dari Verponding Indonesia No. 726 atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM.**
3. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dalil gugatan nomr 1 sampai dengan nomo3 tersebut **tidak dapat** dijadikan sebagai alas hak kepemilikan Penggugat sehingga terhadap tanah yang saat ini telah terbit Obyek sengketa *a quo*, karena dasar pembuktiannya **bukan** dengan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.
4. Bahwa catatan Letter C Desa adalah merupakan suatu **Dasar Penarikan Pajak** yang merupakan **alas hak** (Bukti Permulaan) sebagaimana tertuang dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan (*in cassu* Kantor Pertanahan Kota Semarang) untuk memperoleh suatu hak atas tanah, dengan catatan diatas tanah yang dimohonkan tersebut belum dilekati oleh suatu hak atas tanah.
5. Bahwa dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/1988. tertanggal 3 April 1990**, terdapat pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan:  
“.....tanah yang telah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan **sertifikat atas tanah yang merupakan bukti otentik kepemilikan tanah. Sedangkan, surat girik hanyalah tanda untuk membayar pajak.** ”
6. Bahwa berdasarkan Ketentuan **Pasal 32 ayat (3) dan (4) PP No. 24 Tahun 1997** disebutkan :  
“Sertifikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenal 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”.
7. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya pada halaman 2 yang menyatakan telah menguasai tanah di Kelurahan Ngesrep yang

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



diatasnya telah terbit Obyek Sengketa (**Sertipikat Hak Milik No. 5481/Kelurahan Ngesrep (dahulu Hak Milik No. 29/Jangli)**) adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena ada kenyataannya diatas tanah tersebut tidak kuasai oleh Penggugat namun dikuasai oleh pihak lain, bahkan dibangun bangunan oleh pihak lain, yang saat ini sedang dilakukan Laporan Kepolisian oleh pihak Pemegang Sertipikat tentang dugaan Penyerobotan Tanah.

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka **Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah**, sehingga Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing*/Kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, sesuai adagium "*No Interest-No Action*" atau "*Point d'Interet-Point d'Action*" atau "*Geen processueel belang - Geen rechtsingang*", oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat** patut untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvenkelijke verklaard*).

### 2. **Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak/Plurium Litis Consortium**

a. Bahwa di dalam gugatannya penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah sebagaimana C Desa Kelurahan Jangli Nomor 726, akan tetapi tidak mengikutsertakan kepala Kelurahan Ngesrep sebagai pihak dalam perkara ini yang mana **Kepala Kelurahan Jangli** adalah pejabat yang mengelola dan mengeluarkan catatan C Desa dimaksud.

b. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak **Kepala Kelurahan Jangli** sebagai pihak dalam perkara ini menjadikan gugatan pengugat menjadi kurang pihak/**plurium litis consortium**.

c. Berdasarkan hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan pengugat dinyatakan tidak dapat diterima (**niet onvenkelijke verklaard**).

### 3. **Eksepsi Mengenai Gugatan Pengugat Kabur/Obscure Libel**

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (*Posita & Petitum*) yang menyatakan dan menguraikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak



beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak, karena tidak di dukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo** serta menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari 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 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 mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah **Sertipikat Hak Milik No. 5481/Kelurahan Ngesrep dahulu Hak Milik No. 29/Jangli atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM.**
5. Bahwa **Sertipikat Hak Milik No. 5481/Kelurahan Ngesrep (dahulu Hak Milik No. 29/Jangli) terbit tanggal 31 Januari 1975 Surat Ukur No. 00165/2015 tanggal 20 April 2015 Luas 4.742 M<sup>2</sup> atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM.**
6. Bahwa penerbitan obyek sengketa oleh Turut Tergugat diterbitkan berdasarkan **Konversi dari Verponding Indonesia No. 726 atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM**, sehingga penerbitannya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan :
  - a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 05481/Ngesrep merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) selaku **Pejabat yang berwenang** berupa Pendaftaran Hak Atas Tanah berdasarkan Koversi Hak Lama (Verponding Indonesia).

- b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 05481/Ngesrep (Obyek Sengketa) telah dilalui dengan berbagai tahapan Konversi sebagaimana ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 dan dilakukan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana ketentuan PP No. 24 Tahun 1997.
  - c. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Sertipikat Hak Milik No. 05481/Kelurahan Ngesrep (Obyek Sengketa) telah memenuhi **Aspek Kewenangan, Aspek Prosedur Formil dan Aspek Substansi Materiil**, serta **telah sesuai dengan Peraturan Perundangan** yang berlaku dalam penerbitannya.
  - d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 05481/Ngesrep (Obyek sengketa) oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) adalah **sah menurut hukum**, dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk **menolak gugatan para penggugat seluruhnya**.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan dari Pengugat sebagaimana ***dalil gugatan nomor 20 sampai dengan nomor 23*** yang pada intinya menyatakan ***“Turut Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021”*** dalil dimaksud adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada saja adanya, karena obyek sengketa terbit **tanggal 31 Januari 1975**, sehingga tidak relevan pengujian obyek sengketa diuji dengan aturan yang belum berlaku pada saat penerbitan obyek sengketa, oleh karenanya beralasan hukum gugatan pengugat untuk ditolak seluruhnya.
8. Bahwa terkait dengan dalil gugatan penggugat sebagaimana dalil gugatan nomor 11 dan 12 yang menyatakan ***“Penggugat mengajukan gugatan kepada turut Tergugat ...dst”*** Turut Tergugat menolak dengan tegas, karena Gugatan Nomor 72/G/2019/PTUN.Smg ***diajukan***

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



oleh **Sukardi, bukan oleh Ashari (penggugat)** dan terhadap Perkara Nomor 72/G/2019/PTUN.Smg telah diputus sebagaimana Putusan Nomor 72/G/2019/PTUN.SMG tanggal 3 Maret 2020 jo Nomor 100/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 12 Mei 2020 Jo Nomor 534 K/TUN/2020 tanggal 3 Desember 2020 jo Nomor 52 PK/TUN/2022, yang amarnya menyatakan "**Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima**".

9. Bahwa terkait dengan dalil gugatan penggugat sebagaimana dalil gugatan nomor 11 dan 12 Turut Tergugat **mensomeer** kepada Penggugat untuk dapat membuktikan dalil gugatannya dengan mengadirkan bukti sebagaimana perkara dimaksud, apakah benar penggugat pernah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada turut Tergugat sebagaimana perkara Nomor 72/G/2019/PTUN.SMG?
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 175/Pdt.G/2024/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- 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 mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex Aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 19 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 26 Juni 2024;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Asli dan foto copy. Salinan Putusan Perkara Nomor 534 /K/TUN/2020 diberi tanda bukti P-1;
2. Asli dan foto copy. Surat keterangan warisan Nomor 593/106/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang, diberi tanda P-2;;
3. Foto copy dari Fotocopy sertifikat Nomor 29 atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh BPN Kota Semarang diatas sebidang tanah almarhum Djirun dengan pemegang hak yaitu Artuti Kusuma Ningrum,SE atau Tergugat tertanggal 31 Januari 1975, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy gugatan penggugat sebagai Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat (BPN) Kota Semarang tetanggal 9 Desember 2019 di PTUN Semarang, diberi tanda Bukti P-4;
5. Asli dari Fotocopy Surat Keterangan Waris Nomor 593/106/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019 yang diterbitkan Lurah Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy lpeda sebagai Buktitbatas nama Djirun dengan Nomor 726 dengan tandatangan Lurah NgesrepbsaptonKarnadi, SE dan Plt Lurah JanglibMaria bTheresia Takbdare,SE, diberi tanda Bukti P-6;
7. Surat Pernyataan warisan atas nama Ashari bin Djirun alias Djirun mengenai tanah yang dimiliki oleh penggugat dan batas-batas tanah tertanggal 20 Desember 2018, diberi tanda Bukti P-7;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi di persidangan, yang memberikan keterangannya dibawah sumpah sesuai Agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

#### 1. Saksi MUHADI RUDI W

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi dulu kerja dengan almarhum bapak Penggugat;
- Bahwa Awalnya ketika saksi umur 22 tahun saksi diajak bapak saksi kerja di kebun Pak Jaerun bapak dari Penggugat, Pak Jaerun sudah meninggal tahun 1976 karena sakit dan sejak itu saksi tetap kerja mencangkul dan menanam di kebun Pak Jaerun sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah ini, tahunya ada masalah sengketa



tanah;

- Bahwa Awalnya tahun 2019 saksi dapat undangan dari Lurah Ngesrep Namanya Pak Sapto yang mengatakan kalau tanah yang saksi garap ada suratnya milik Artuti lalu saksi dikasih fotokopi suratnya, lalu surat tersebut saksi bawa ke teman saksi untuk dibaca dan kata temen saksi surat tersebut nomor C Desa no 726 atas nama Jaerun;
- Bahwa Tanahnya di kelurahan Yapeng sekarang kelurahan Ngesrep tapi suratnya menyebutkan di kelurahan Yapeng Jangli;
- Bahwa Nama ayah saksi Pak Marto;
- Bahwa Awalnya bapak saksi yang mengerjakan tanah pak Jaerun lalu saksi diajak kerja menggarap tanah tersebut sekitar tahun 1970an, tapi tidak terus menerus dan sempat berhenti sampai tahun 1979 Pak Jaerun meninggal, lalu tahun 1980 saksi melanjutkan menggarap tanah lagi;
- Bahwa Saksi tidak ada yang menyuruh karena saksi berkeyakinan tanah tersebut milik pak Jaerun;
- Bahwa saksi pernah ke rumah Pak Jaerun dan bertemu dengan istrinya dan anaknya 1 namanya Ashari waktu itu umurnya kurang lebih 1 tahun;
- Bahwa Dulu tanah tersebut kosong dan samapi sekarang saksi garap juga masih tanah kosong;
- Bahwa Setahu saksi batas-batasnya sebelah utara jalan umum Namanya jalan jangli Perbalan, sebelah Timur perumahan BTN, sebelah Selatan jalan gombel permai dan sebelah barat perumahan gomebl permai;
- Bahwa Kalau tidak salah luasnya 4800 meter persegi, saksi ukur sendiri tidak ada yang suruh;
- Bahwa Pak Cip temen saksi yang membawa surat dari kelurahan Ngesrep yang bawa sertifikat atas nama Artutik, kata Pak Lurah tanah yang saksi garap dan tanami ada yang punya tanah disitu bernama Artutik, lalu saksi dan Pak Cip ke kelurahan Jangli dan mengecek ternyata tanah tersebut C Desa 726 milik pak Jaerun lalu Pak Cip mencari keluarga Pak jaerun;
- Bahwa Pak Cip itu makelar tanah;
- Bahwa tanah tersebut di Sertifikat Masuk ke kelurahan Ngesrep Masuk ke kelurahan Jangli (saksi membenarkan bukti P-6)
- Bahwa saksi Tidak kenal Pak Ismanto Cuma pernah dengar Namanya;

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg



- Bahwa Dulu tanah sengketa masuk ke kelurahan Jangli Yapeng (Saksi pernah menjadi saksi dan membenarkan keterangan saksi di putusan perkara PTUN);
- Bahwa Tahun 2022 Pak Ismanto menawari untuk menjual tanah sengketa, saksi menghubungi Pak Cip, karena Pak Cip dan Pak Ismanto sama-sama makelar tanah;  
Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Saksi menerangkan tetap pada keterangannya;  
Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Penggugat menerangkan bahwa keterangan Saksi tersebut benar;

## 2. Saksi MARIA TERESIA TAKNDARE, SE

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat merupakan warga saya di kelurahan Jamgli Gabeng Rt 06 Rw 06;
- Bahwa Penggugat pernah datang ke kelurahan untuk dibuatkan keterangan waris, lalu saksi koordinasi dengan RT RW setempat dan kemudian baru kelurahan menerbitkan surat keterangan ahli waris atas nama Ashari yang merupakan pewaris tungga dari Djirun dan saksi tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui letak warisan tanah penggugat karena diluar wilayah kelurahan saksi;
- Bahwa Saksi Tidak kenal dengan Artutik/Tergugat;
- Bahwa mengenai Letter C Desa di Kelurahan Jangli Dapat saya jelaskan bahwa sejak tahun 1995 kelurahan Jangli menggunakan buku IPEDA yang merupakan buku bantu pembayaran pajak sebagai dasar mengeluarkan surat-surat, (saksi ditunjukkan bukti P-6 dan membenarkannya)
- Bahwa Jadi pada tahun 1995 kelurahan Jangli terjadi kebakaran dan buku Letter C terbakar sehingga catatannya tidak ada. Dulu Kelurahan Jangli yang memegang buku Letter untuk kecamatan Semarang Timur, kemudian terjadi pemekaran dan kelurahan Jangli masuk ke Ngesrep. Jadi kelurahan lain kalau mau melihat Letter C maka ke kelurahan Jangli kalau sekarang melihat ke Ipeda lalu banyak lurah mengeluarkan C Desa sehingga oleh BPN dinyatakan sebagai Zona merah;
- Bahwa Tidak ada berita acara buku C Desa ke Ipeda;
- Bahwa saksi pernah memdiiasi Penggugat dab Tergugat dan belum pernah bertemu;
- Bahwa Buku Ipeda yang saksi bawa tahun 1976;



- Bahwa Kebakaran di kantor kelurahan Jangli terjadi pada bulan Agustus 1995 dan Letter C nya terbakar;
- Bahwa Saksi awalnya PLT tahun 2019 dan definitive sebagai Lurah tahun 2019, sebelum saksi Lurahnya ada Pak Ismu, Pak Margono, Pak Ali Imran, Pak Darto, saksi lurah ketujuh;
- Tidak ada berita acara serah terima dokumen setiap pergantian Lurah karena saya tidak tahu sebelumnya;
- Bahwa, sekitar tahun 2019 – 2020 saksi dipanggil sebagai saksi untuk sidang di PTUN mengenai administrasi pemekaran wilayah, dahulu masuk kelurahan Jangli kecamatan Semarang Timur sekarang masuk kelurahan Ngesrep Kec. banyumanik, tapi saya tidak tahu mengenai administrasi perubahan pada pemerintahan desa;
- Bahwa Jangli Perbalan dan Jangli Gabeng Tidak sama, kedua nama tersebut tempatnya berbeda, kalau Jangli Perbalan ikut kelurahan Ngesrep Kec. Banyumanik, sedangkan Jangli Gabeng masuk kelurahan Jangli Ke. tembalang;
- Bahwa obyek sengketa bukan wilayah saksi;
- Bahwa Sesuai dalam buku Ipeda bukti P-6, pembayaran wajib pajak Nomor 726 benar alamatnya di gabeng masuk kelurahan Jangli;
- Bahwa Posisi tanah pak Djirun ada di kelurahan Ngesrep tapi saksi tidak tahu lokasi tepatnya, pada saat itu Lurahnya Pak Supto;
- Bahwa Dibuku Ipeda hanya tertulis nama, nomor, dan uang saja, tidak ada luasnya, dan terakhir catatan pembayaran tahun 1981;
- Bahwa kebakaran terjadi tahun 1995 berdasarkan keterangan warga di lokasi kejadian juga tahun 1995;

Bahwa tas pertanyaan Hakim Ketua, Saksi menerangkan tetap pada keterangannya;

Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Penggugat menerangkan bahwa keterangan Saksi tersebut benar;

1. Asli dan foto copy Sertipikat Hak Milik No.5481/Ngesrep (dahulu SHM No. 29/Jangli, Gambar Situasi No. 2475/1974, luas 4.742 M2) atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -1;
2. Asli dan foto copy Akta Jual Beli No. 148/J/1974, tanggal 26-09-1974 yang dibuat oleh dan dihadapan Mintarno, BA, PPAT Kecamatan Semarang Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -2;
3. Asli dan foto copy Surat Pajak Verpoding Indonesia Nomor 726 tanggal 1



Januari 1959 atas nama WASDAM, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -3;

4. Asli dan foto copy Permohonan Surat Keterangan Belum Ada Sertipikat dari Wasdam kepada Kasubdit Agraria Kodya Semarang tagngal 17 Juni 1974 diketahui oleh Lurah Jangli dan Camat Semarang Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -4;
5. Asli dan foto copy Surat Pernyataan tgl 17-6-1974 dari WASDAM, diketahui dan disaksikan oleh Lurah dan Camat setempat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -5;
6. Asli dan foto copy Surat Keterangan Kasubdit Agraria Kodya Semarang Nomor 230/1974 tanggal 18 Juli 1974, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -6;
7. Asli dan foto copy Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA/ Surat Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1976 sampai dengan tahun 1981, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -7;
8. Asli dan foto copy Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1985 Nomor Kohir 756 Wajib Pajak atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -8;
9. Asli dan foto copy Bukti lunas PBB dan SPPT-PBB tahun 1986 Kohir 756 wajib pajak atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -9;
10. Asli dan foto copy Tanda Terima Setoran PBB tahun 1994 SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -10;
11. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 1996 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -11;
12. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 1997 dan SPPT-PBB tahun 1997 NOP 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -12;
13. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 1998 No. SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -13;
14. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 1999 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -14;



15. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2000 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -15;
16. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2001 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-16;
17. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2002 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -17;
18. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2003 Nomor SPPT (NOP) 33.74.060.008.003.0364.0 atas nama Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -18;
19. Asli dan foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahaun 2013 dan SPPT-PBB NOP. 33.74.060.008.003.0364.0 dengan wajib pajak Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -19;
20. Asli dan foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahaun 2014 dan SPPT-PBB NOP. 33.74.060.008.003.0364.0 dengan wajib pajak Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -20;
21. Asli dan foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahaun 2015 dan SPPT-PBB NOP. 33.74.060.008.003.0364.0 dengan wajib pajak Artuti Kusumaningrum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -21;
22. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB NOP No. 33.74.060.008.003.0364.0 Tahun 2016 dengan wajib pajak Artuti K, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-22;
23. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB NOP No. 33.74.060.008.003.0364.0 Tahun 2017 dengan wajib pajak Artuti K, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -23;
24. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB NOP No. 33.74.060.008.003.0364.0 Tahun 2018 dengan wajib pajak Artuti K, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -24;
25. Asli dan foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB NOP No. 33.74.060.008.003.0364.0 Tahun 2019 dengan wajib pajak Artuti K, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -25;
26. Asli dan foto copy SPPT-PBB tahun 2020 NOP. No.



33.74.060.008.003.0364.0, luas 4.742 m<sup>2</sup>, terletak di RT 02 RW 06 Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, wajib pakak Artuti K., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -26;

27. Asli dan foto copy Berita Acara hasil rapat/pertemuan para Pihak yang bersengketa tanggal 8 Juli 2019 yang dibuat oleh Lurah Ngesrep, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -27;
28. Asli dan foto copy Foto pengumuman dari Ishak Samuel Ronsumbre S.H., M.H., MA & Rekan di tanah a quo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -28;
29. Asli dan foto copy Foto Pengumuman Penggugat yang berbunyi “ Berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 534 K/TUN/2020 tanah ini dikuasai oleh: Atas Nama Ashari bin Djirun.”, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -29;
30. Asli dan foto copy Foto tanah a quo diratakan dengan alat berat (buldozer), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -30;
31. Foto copy Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 534 K/TUN/2020 tanggal 3 Desember 2020 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -31;
32. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 52 PK/TUN 2022 tanggal 10 Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -32;
33. Foto copy Salinan Putusan PTUN No. 72/G/2019/PTUN.SMG 2 Maret 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T -33;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat mengajukan saksi di persidangan, yang memberikan keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1. Saksi S Gunawan,

- Bahwa Saksi tinggal di perumahan Gombel permai kelurahan Jangli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak 3 tahun yang lalu pada waktu Tergugat sedang meninjau keadaan tanahnya di Jangli Perbalan Rt 2 Rw 2;
- Bahwa Rumah saksi sebelah tanah milik Tergugat, tapi beda RT dan RW;
- Bahwa Seingat saksi mengenai tanah tergugat, nenek Tergugat



bernama Bu Sunarwati kerja di RRI satu kantor dengan saksi dan bercerita kalau dia punya tanah di sebelah saksi, tapi saksi tidak tahu kapan jual belinya;

- Bahwa Seingat saksi Bu Sunarwati cerita kalau beli tanah dari Pak Y. Suyatno Lurah Jangli pada tahun 1974 dengan harga 75 ribu rupiah pada waktu itu, sekarang pak lurahnya sudah meninggal;
- Bahwa saksi perumaha Gombel Permai kelurahan Jangli Sejak tahun 1985;
- Bahwa Luas tanah tergugat sekitar 4000 meter persegi dan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan hanya ditanami tanaman pisang tidak tahu siapa yang menanam;
- Bahwa Batas-batas tanah tergugat sebelah utara perumahan Harley, sebelah barat berhimpitan perumahan gombel permai, sebelah timur dan selatan juga perumahan gombel permai;
- Posisi tanah tanah Tergugat di luar perumahan bentuknya kotak dan dikelilingi perumahan gombel permai;
- Bahwa saksi pernah bertemu Tergugat kalau tidak salah 2 kali;
- Bahwa Selama saksi tinggal disitu tidak pernah ada sengketa mengenai tanah tersebut;
- Bahwa tanah sengketa masuk kelurahan Jangli;
- Bahwa tanah sengketa Sekarang masuk ke kelurahan Ngesrep Kec. Banyumanik, dulu kelurahan Jangli Kec. Semarang Timur setelah ada perubahan di tahun 1992/1993;
- Bahwa setahu saksi ada 4 orang yang dulu menggarap tanah tersebut tapi sudah pada meninggal dunia;
- Bahwa sekitar 3 tahun lalu ada plang yang dipasang Pak Sukardi menyatakan ada putusan pengadilan kalau tanah tersebut yang menguasai Pak Sukardi bukan Ashari;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ashari;
- Bahwa saksi terakhir ketemu tergugat sekitar 2 tahun yang lalu pada saat Tergugat mengecek keadaan tanah dan juga batas-batasnya;
- Bahwa setahu saksi asal usul tanah sengketa pemiliknya Pak Wasdam dan Pak Y. Suyitno sebagai perantaranya;

Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Saksi menerangkan tetap pada keterangannya;

Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Tergugat menerangkan bahwa keterangan Saksi tersebut benar;



**2. Saksi Permata Aryanto Nugroho, S.E.,M.M,**

- Bahwa, saksi tahu tanah Tergugat, karena bersebelahan dengan tanah milik Bapak saksi yang dibeli tahun 1974, dan saksi diperlihatkan sertifikatnya;
  - Bahwa Tanah bapak saksi sekarang sudah jadi perumahan sekitar tahun 2004-2005;
  - Bahwa Tanah Tergugat dibeli hamper bersamaan dengan tanah bapak saksi tahun 1974;
  - Bahwa Tidak pernah ada sengketa dengan tanah Tergugat, tanah sampai sekarang kosong tidak ada yang menempati;
  - Bahwa setahu saksi yang membuat tembok di tanah sengketa adalah pihak perumahan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah tahu kalau pernah ada dipasang plang atau pengumuman di tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tahu tanah sengketa karena bersebelahan dengan tanah milik Bapak saksi;
  - Bahwa Bapak saksi sudah meninggal dunia;
  - Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa di kelurahan Jangli;
  - Bahwa Tanah milik bapak saksi sudah dijual semua untuk perumahan tahun 2005 dan itu kali terakhir saya mengunjungi tanah bapak saya;
  - Bahwa sampai bapak saksi meninggal tidak pernah ada sengketa dan bapak saya juga tidak pernah cerita ada sengketa mengenai tanah tergugat;
  - Bahwa Tergugat dan saya masih ada hubungan saudara jauh;
  - Bahwa Sewaktu Bapak saksi masih bertugas di Purworejo, beliau bercerita kalau mempunyai investasi tanah di Jangli Semarang yang dibeli bapak saya tahun 1974 dan saya lahir 1978, pada saat itu Tergugat juga membeli tanah yang bersebelahan dengan tanah milik Bapak saksi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat beli tanah kesiapa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu batas tanah sengketa, terakhir kesana tahun 2005 ketika hendak menjual tanah bapak saksi ke pengembang;
- Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Saksi menerangkan tetap pada keterangannya;
- Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Tergugat menerangkan bahwa keterangan saksi tersebut benar;

*Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



**3. Saksi Nola Beti Kurnia,**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan sebelah dengan tanah milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tanah tergugat terletak di Jl Jangli Perbalan Rt 2 Rw 6 Ngesrep Banyumanik karena saksi pernah lihat alamat terbut di bukti pembayaran PBB;
- Bahwa saksi pernah lihat sertifikat tanahnya atas nama Artutik dengan luas sekitar 4600 meter persegi yang saya lihat pada waktu saya menjadi saksi di perkara PTUN;
- Bahwa seingat saksi ada akta jula beli dan ada nama Jirun, ada cap kelurahan dengan Lurah Pak Suyitno, paling bawah ada tanda tangan Camat pada tahun 1974;
- Bahwa saksi tahu batas-bayas tanah sengketa sebelah timur perumahan gombel permai, sebelah selatan pos kampling dan jalan, sebelah barat perumahan gombel permai dan sebelah utara perumahan Harley;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat tanah sengketa Sejak tahun 2010;
- Bahwa Keadaan tanah tersebut kosong dan ditumbuhi tanaman liar, setahu saksi tidak ada orang yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa pernah ada gugatan di PTUN tapi di kasasi menang;
- Bahwa alamat tinggal saksi di perumahan milik ibu saksi tidak sama dengan yang Di KTP;
- Bahwa Alamat tanah obyek sengketa ada di Jalan Jangli Perbalan I No. 8 Rt 2 Rw 6 Kel Ngesrep Kec. Banyumanik;
- Bahwa Kalau Jangli Yabeng masih jauh lagi dengan Jangli Ferbalan;
- Bahwa Jangli Perbalan dan Jangli Yabeng adalah alamat yang beda;
- Bahwa saksi pernah lihat dan tahu ada plang pengumuman tahun 2021 dari Ashari yang berisi tanah ini milik Ashari berdasarkan keputusan pengadilan;
- Bahwa Saksi pernah melihat pada April 2024 tanah tersebut dibuldozer dan diratakan;
- Bahwa Saksi terakhir ketemu Bu Artutik awal tahun 2024;
- Bahwa Saksi masih saudara jauh dengan Bu Artutik, dulu pernah cerita kalau ayahnya bernama Pak Hartono, Ibunya BU Aning dan enneknya bu Sunarwati mencari tanah untuk Pak Hartono kemudian diturunkan ke Bu Artuti;



Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, saksi menerangkan tetap pada keterangannya;

Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Tergugat menerangkan bahwa keterangan saksi tersebut benar;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam mempertahankan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 5481/Ngesrep, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-1;
2. Asli dan fotokopi Warkah Penerbitan Hak Milik Nomor 5481/Ngesrep, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada Tanggal 2 Oktober 2024;

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 KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi diluar kewenangan mengadili antara lain sebagai berikut;

#### Eksepsi Tergugat, tentang:

1. Penggugat Dalam Kompensi Tidak Mempunyai Legal Standing;
2. Gugatan Penggugat Dalam Kompensi Kurang Pihak;
3. Gugatan Penggugat Dalam Kompensi Salah Objek;

#### Eksepsi Turut Tergugat, tentang:

1. Penggugat Tidak mempunyai Hubungan hukum/Persona Standy In Judicio.
2. Gugatan penggugat kurang pihak/Plurium Litis Consortium;
3. Gugatan Penggugat Kabur/Obscure Libel;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasar pasal 136 HIR yaitu menentukan tangkisan nyang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali tentang pengadilan tidak berwenang tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dikarenakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat bukan mengenai sengketa kewenangan mengadili maka Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan secara bersama-sama dengan pokok perkara oleh karena Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ditolak,

## **DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Bahwa penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari pasangan suami istri Djirun dan Ngatini (Menik Ngatini) yang mempunya/memiliki sebidang tanah di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang merupakan ayah dari Penggugat yang mempunyai Batas- batas tanah sebagai berikut sebelah Barat : Perumahan BTN Gombel Permai Gang X ,sebelah Utara : Perum Jangli Perbalan Herlien I RT004/ RW 006, Sebelah Timur : Perumahan BTN Gombel Permai Gang XV dan XVI RT 004/ RW 007 : Sebelah Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai RT 004/ RW VII;

Bahwa sebidang tanah tersebut sejak almarhum Djirun hidup hingga saat gugatan ini diajukan belum pernah dialihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, namun tanpa sepengetahuan almarhum Djirun pada tahun 1974 Tergugat yang mengalihkan status tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tersebut merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH PERDATA, begitu juga Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Turut Tergugat Kota Semarang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0541 / Ngesrep (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Jangli) di atas sebidang tanah milik almarhum Djirun dengan Pemegang Hak yaitu Artuti Kusuma Ningrum S.E atau Tergugat tertanggal 31 Januari 1974 sehingga menyebabkan Tergugat dirugikan karena kehilangan hak, merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Smg*



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan Bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7. dan saksi 2 (dua) orang yaitu 1. Muhadi Rudi W dan 2. Maria Teresia Takndare,SE., yang.yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa dalil Penggugat tentang mempunyai/memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang merupakan ayah dari Penggugat yang mempunyai Batas- Batas tanah sebagai berikut sebelah Barat : Perumahan BTN Gombel Permai Gang X ,sebelah Utara : Perum Jangli Perbalan Herlien I RT004/ RW 006, Sebelah Timur : Perumahan BTN Gombel Permai Gang XV dan XVI RT 004/ RW 007 : Sebelah Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai RT 004/ RW VII;

Menimbang, bahwa sedang tanah a quo Tergugat berasal dari tanah Yasan bekas *Verponding Indonesia* (Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959) Nomor 726 Jangli Perbalan atas nama WASDAM, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur, dengan saksi Kepala Desa Jangli (J.Soejitno) dan Saksi Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo) dijual kepada Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi), kemudian dikonversi menjadi SHM No: 29/Jangli tanggal 31 Januari 1975, luas  $\pm$  4.742 M2 Gambar Situasi Nomor 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 atas nama Artuti Kusumaningrum yang kemudian karena adanya pemekaran wilayah dirubah menjadi SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat, oleh karena itu Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan Bukti Surat T-1 sampai dengan T- 33. Dan 3 (tiga) orang saksi Yaitu 1. S. Gunawan; 2.Permata Aryanto Nugroho, SE,MM; 3. Nola Beti Kurnia yang memberikan keterangannya di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawaban atas dalil penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 BPN (Badan Pertanahan Nasional)sebagai lembaga yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan



perundang-undangan; bahwa penerbitan SHM merupakan suatu tindakan administrasi pertanahan;

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 5481/Kelurahan Ngesrep dahulu Hak Milik No. 29/Jangli atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM. Sertipikat Hak Milik No. 5481/Kelurahan Ngesrep (dahulu Hak Milik No. 29/Jangli) terbit tanggal 31 Januari 1975 Surat Ukur No. 00165/2015 tanggal 20 April 2015 Luas 4.742 M<sup>2</sup> atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM. diterbitkan berdasarkan Konversi dari Verponding Indonesia No. 726 atas nama ARTUTI KUSUMANINGRUM, sehingga penerbitannya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-2. dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat pada pokoknya tentang perbuatan melawan hukum atas obyek sengketa tanah yang diakui milik Penggugat telah beralih ke Tergugat dan diterbitkan SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas  $\pm$  4.742 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 165/2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum (Tergugat) oleh Turut Tergugat/BPN sehingga perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis setelah mempelajari/membaca gugatan penggugat serta jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, menilai ada perbedaan mengenai Obyek sengketa/tanah aquo sebagaimana Penggugat mendalilkan tanah aquo terletak di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun yang merupakan ayah dari Penggugat yang mempunyai batas-batas tanah sebagai berikut sebelah Barat : Perumahan BTN Gombel Permai Gang X, sebelah Utara : Perum Jangli Perbalan Herlien I RT004/ RW 006, Sebelah Timur : Perumahan BTN Gombel Permai Gang XV dan XVI RT 004/ RW 007 : Sebelah Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai RT 004/ RW VII; sedang dalil bantahan Tergugat; tanah aquo Tergugat berasal dari tanah Yasan bekas *Verponding Indonesia* (Surat Pajak tanggal 1 Januari 1959) Nomor 726 Jangli Perbalan atas nama WASDAM, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/J/1974 tanggal 26 September 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan MINTARNO, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Semarang Timur, dengan saksi Kepala Desa Jangli (J.Soejitno) dan Saksi Carik Desa Jangli (Marto Soedarmo) dijual kepada Artuti Kusumaningrum (Tergugat Dalam Kompensi),



kemudian dikonversi menjadi SHM No: 29/Jangli tanggal 31 Januari 1975, luas  $\pm$  4.742 M2 Gambar Situasi Nomor 2475/1974 tanggal 20 Nopember 1974 atas nama Artuti Kusumaningrum yang kemudian karena adanya pemekaran wilayah dirubah menjadi SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas luas + 4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah aquo merupakan dasar dari sengketa ternyata ada perbedaan mengenai alamat/keberadaan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat maka sebelum Materiil Pokok Perkara maka secara Formil pokok Perkara harus dipertimbangkan/dibuktikan lebih dahulu kebenarannya, karena obyek tanah sengketa aquo bila keliru bisa berakibat fatal; dari keterangan Tergugat Nola Bety Kurnia bahwa tanah Tergugat terletak di Jalan Jangli Perbalan RT.02, RW.6 Ngesrep Banyumanik sebagaimana SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas luas + 4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015 tercatat atas nama Artuti Kusumaningrum/Tergugat, maka sebelum mempertimbangkan bukti yang diajukan para pihak dan saksi majelis akan mempertimbangkan dahulu hasil Pemeriksaan setempat mengenai letak obyek sengketa dengan tujuan untuk memperoleh kepastian lokasi barang atau benda yang menjadi obyek sengketa; untuk memperoleh kepastiam yang jelas tentang obyek sengketa; mencocokkan bukti tertulis dengan kondisi obyek sengketa; menghindari kesulitan saat mengeksekusi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari Hasil Pemeriksaan setempat tanggal 27 September 2024 yang dihadiri /disaksikan oleh: Kuasa Penggugat dan principal; Kuasa Tergugat; Perwakilan dari kelurahan setempat yaitu Ibu Lurah Maria Theresia Thakndare, SE, **dilokasi obyek sengketa. Kuasa penggugat menunjukkan** lokasi sesuai surat gugatnnya yang menjadi obyek sengketa yaitu tanah yang **tercatat dalam Buku C Desa Nomor 726 atas nama Djirun** di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang, diperoleh batas-batas

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Perumahan BTN Gombel Permai
- Sebelah Barat : Perumahan BTN Gombel Permai
- Sebelah Timur : Perumahan BTN Gombel Permai

Kuasa Tergugat membenarkan lokasi tanah obyek sengketa dan juga membenarkan batas-batasnya, namun alamatnya obyek tanah sengketa tersebut dengan alamat di Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik; **atas nama Artuti**



**Kusumaningrum/Tergugat sebagaimana SHM Nomor. 5481/Kelurahan Ngesrep, luas luas + 4.742 M2 Surat Ukur Nomor 165/2015, di Jalan Jangli Perbalan RT.02, RW.6 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik, Kota Semarang.**

Menimbang, bahwa saksi Ibu Lurah Maria Teresia Takndare, SE juga menyatakan bahwa obyek tanah sengketa benar, batas-batasnya namun alamat yang ada di surat gugatan Penggugat dan yang ada di lokasi berbeda, alamat lokasi tanah obyek sengketa **di Jalan Jangli Perbalan RT.02, RW.6 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik, Kota Semarang.** Sedang di surat Gugatan Penggugat **di Jalan Jangli Gabeng Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang;**

Menimbang. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka surat gugatan Penggugat salah alamat terhadap letak obyek sengketa, walaupun letak dan batas dibenarkan oleh Tergugat namun alamat obyek sengketa merupakan bagian tertib administrasi yang gunanya untuk menghindari kesulitan saat mengeksekusi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan dalam Rekonvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena baik dalam gugatan Konvensi maupun dalam Rekonvensi gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



**DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.718.500,00 (Satu juta tujuh ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2024, oleh kami, Haruno Patriadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sriwati, S.H., M.H. dan Hadi Sunoto, S.H.. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 175/Pdt.G/2024/PN.Smg, tanggal 27 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Fransisca Kiki Damayanti, S.H. Mh, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Sriwati, S.H., M.H

Haruno Patriadi, S.H., M.H.

ttd

Hadi Sunoto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Fransisca Kiki Damayanti, S.H. MH