



P U T U S A N

Nomor : 439 / Pdt / 2013 / P.T. Smg.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

----- Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara : -----

1. **TIMOTIUS DHARMAWAN HARSONO** : Pekerjaan Wiraswasta,
Alamat Jl. Ahmad Yani 163 B Kota Semarang. :

Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING I – semula PENGGUGAT INTERVENSI II – juga sebagai TERBANDING II**, dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya : ACE WAHYUDIN, SH ; SUSILOWATI, SH., AHMAD RUDI FIRDAUS, SH., AGUS JAMALUDIN, SH., AHMAD FAUZAN, SH., Advokat yang berkantor di Law Office Fortuna “ ACE WAHYUDIN, SH., SUSILOWATI, SH., & Partners “ Jl. Jenderal Soedirman No. 69 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 19 Juli 2013 ; -----

2. **KABUNANG RUDI YANTO HUNGA, SH.MH** : Pekerjaan Advokat, beralamat di Jl. Menoreh Tengah X / 12 RT.005 RW.007 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING II semula PENGGUGAT INTERVENSI I – juga sebagai TERBANDING III**, dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya : WAHYU RUDYINDARTO, SH., ARIS SOETIONO, SH., keduanya Advokat & Legal Consultants “ RUDI KABUNANG & PARTNERS “ beralamat di Bumi Wana Mukti Blok J-1 No.17 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 27 Juli 2013 ;

3. **SRI PUJI ASTUTI**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Jendral Sudirman 219, RT.001 RW.002, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

-

Halaman 1 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



4. **ROBERTUS BELARMINUS YOGI**, Beralamat di Jalan Jendral Sudirman 219 RT.001 RW.002 Kelurahan Karangayu, kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

5. **ARTYA BRAHMAN**, Swasta, beralamat di Jalan Kumudasmoro Utara VI / I RT.003 RW.007, Kelurahan Bongsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

6. **STEPHANIE DIVI NARYSHWARI**, Swasta, beralamat di Jalan Kusudasmoro Utara VI / I RT.003 RW.007, Kelurahan Bongsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

7. **SWASTIKA VIDIATMA**, Swasta, beralamat di Jalan Jendral Sudirman 219 RT.001 RW.002, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

Kesemuanya disebut sebagai **PEMBANDING III** - semula sebagai **TERGUGAT I, II, III, IV dan V – TERGUGAT INTERVENSI II, III, IV, V dan VI** masing-masing juga sebagai **TERBANDING IV, V, VI, VII dan VIII**, yang dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya : DR. EDY LISDIYONO, SH.Mhum., AGUS MURYANTO, SH.MH. dan AGUS ASTRA JAYA, SH.MH. kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi hukum di Jalan Sinar Gemah Timur No. 830-831 Kav. Sinar Waluyo Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 29 Juli 2013 ; -----

L a w a n

1. **BUDI HARTONO SUTJIPTO**, Swasta, berlamat di Jalan Puspowarno Tengah Nomor 6 RT.006 RW.004 Kelurahan Salamanmloyo, Kecamatan Semarang Barat, Kota



Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** – semula **PENGUGAT ASAL** – **TERGUGAT INTERVENSI I**, yang dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya : **JOHN RICHARD LATUHAMALLO, SH.MH., KUSNANTO, SH., IMELDA MONA SHARON LATUIHAMALLO, SH.MH., OSWARD FEBBY LAWALATA, SH.MH., MUSTA'IN, S.Ag. SH.MH., MARSAID, SH.** semuanya Advokat yang berkantor Jl. Singosari I Selatan No.6 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 6 Agustus 2012 ;

2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG**, bertempat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23, Kota Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** – semula **TURUT TERGUGAT I – TURUT TERGUGAT INTERVENSI I** ;

3. **UMI PALUPI, SH**, Notaris, bertempat di Jalan Nakulo Raya Nomor 63 Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II** – semula **TURUT TERGUGAT II – TURUT TERGUGAT INTERVENSI II**, yang dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya : **SLAMET RIJADI, SH.**, Advokat & Konsultasi Hukum “ DEWI KEADILAN “ yang berkedudukan di Jl. Dr. Kariadi No.90 / 92, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 5 September 2012 ;

4. **WIEKE DEWI SURYANDARI, SH.Sp.N**, Notaris, bertempat di Jalan Pemuda No.19 A Kendal ;

TURUT TERBANDING III– semula **TURUT TERGUGAT III– TURUT TERGUGAT INTERVENSI III**, yang dalam hal ini memilih domisili hukum

Halaman 3 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya : **SLAMET RIJADI, SH.**, Advokat & Konsultasi Hukum “ DEWI KEADILAN “ yang berkedudukan di Jl. Dr. Kariadi No.90 / 92, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 5 September 2012 ; -----

-----Pengadilan Tinggi tersebut : -----

-----Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 13 Nopember 2013, Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg. tentang Penunjukan Majelis Hakim ;

----- Telah mempelajari salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284/Pdt.G/2012/PN.Smg., beserta berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut, Memori banding dari Para Pembanding ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

-----Menimbang bahwa, Terbanding I – semula Penggugat Asal – Tergugat Intervensi I telah mengajukan gugatan kepada Pembanding III – semula Tergugat I, II, III, IV dan V – Tergugat Intervensi II, III, IV, V, dan VI juga sebagai Terbanding IV, V VI, VII dan VIII dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik yang mana pada tanggal 19 Juli 2010 PENGUGAT sepakat untuk membeli Rumah/Bangunan Di Atas Tanah Negara dengan luas 1.468 m2 (seribu empat ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang milik TERGUGAT I dengan nilai sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) (pada saatnya nanti PENGUGAT akan buktikan) ; -----
2. Bahwa di dalam transaksi Jual Beli tanggal 19 Juli 2010 sebagaimana tersebut di atas, PENGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat dan saling setuju serta mengikatkan diri di dalam Surat Perjanjian di bawah tangan bermaterai cukup yang ditandatangani PENGUGAT dan TERGUGAT I, yang mana dinyatakan bahwa PENGUGAT telah membeli rumah/bangunan di Jalan

Halaman 4 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Jendral Sudirman Nomor 217-219 dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- a. Pada Pembayaran pertama, pihak PENGGUGAT memberikan uang tunai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai pembayaran pertama
- b. Pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara PENGGUGAT memberikan kepada TERGUGAT I dalam bentuk ; -----
 1. Tanah Yasan C dengan Nomor C 495, Persil 26, Kelas DII, seluas 4260 m2 (empat ribu dua ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gunungpati Semarang ; -----
 2. Tanah HM 01240 seluas 2450 m2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Gunungpati Semarang ; -----
 3. Tanah sertifikat C Desa Nomor C 295, Persil 85, Kelas DI, seluas 660 m2 (enam ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gunungpati Semarang ; -----

Yang mana total nilai ketiga tanah tersebut di atas sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----

3. Bahwa setelah melakukan perjanjian di bawah tangan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya kesepakatan transaksi jual beli ini ditingkatkan ke dalam. Akta Notaris TURUT TERGUGAT II dan semua pengurusan terkait akta Notariil di Notaris TURUT TERGUGAT II diurus oleh pihak PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT I ; -----
4. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2010 sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 11 November 2010 PENGGUGAT beserta PARA TERGUGAT, menandatangani Pengikatan Jual Beli Bangunan di atas Tanah Negara dan tertuang di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanah Nomor : 5 tanggal 11 November 2010 dengan Notaris adalah TURUT TERGUGAT II (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----
5. Bahwa di dalam Akta TURUT TERGUGAT II mengenai Pengikatan Jual Beli tanah Nomor 5 tanggal 11 November 2010 tersebut, PARA TERGUGAT



menerangkan dan menyatakan. sebagai Pemilik sebidang tanah atas tanah Negara yang di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dan telah sepakat dan saling setuju untuk menjual bangunan di atas tanah negara sebagaimana tersebut kepada PENGGUGAT (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan Buktikan) ;

-
6. Bahwa pernyataan PARA TERGUGAT yang menerangkan dan menyatakan sebagai Pemilik sebidang tanah atas tanah Negara yang di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang berdasarkan bukti-bukti dan telah dilampirkan di dalam Akta Nomor 5 tanggal 11 November 2010 sebagai berikut :

a. Fotocopy Surat Pernyataan diri di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 29 Mei 2010 disaksikan Ketua RT.01, RW.02 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang barat ;

b. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/27/2010 tertanggal 21 April 2010 yang dibuat oleh Kelurahan Karangayu dan diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205/2010 tertanggal 06-05-2010 ;

c. Fotocopy Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/26/2010 tertanggal 21 April 2010 dibuat oleh Kelurahan Karangayu yang diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205, tertanggal 06-05-2010 ; -----

(Pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----

7. Bahwa hampir 1 (satu) tahun pasca ditandatanganinya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 11 November 2010 tersebut ternyata PARA TERGUGAT tidak kunjung menyerahkan asli berkas-berkas sebagaimana tersebut pada Posita 3 (tiga) di atas kepada PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT I, menyatakan bahwa berkas-berkas asli tersebut telah HILANG sehingga hal ini membuat PENGGUGAT mengalami kesulitan untuk memproses pembuatan



sertifikat di kantor BPN Kota Semarang (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----

8. Bahwa belakangan PENGGUGAT mengetahui bahwa Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/27/2010 tertanggal 21 April 2010 yang dibuat oleh Kelurahan Karangayu dan diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205/2010 tertanggal 06-05-2010 dan juga Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/26/2010 tertanggal 21 April 2010 dibuat oleh Kelurahan Karangayu yang diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205 tertanggal 06-05-2010, yang dijadikan dasar pengakuan PARA TERGUGAT sebagai pemilik Bangunan di Atas Tanah Negara sebagaimana tertulis di dalam Akta TURUT TERGUGAT II yang diberikan oleh PARA TERGUGAT tersebut, Nomor 05 tertanggal 11 November 2010

adalah PALSU (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----

9. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak kunjung memproses pensertifikatan atas objek jual beli tersebut kemudian PENGGUGAT mengetahui Surat Keterangan Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/27/2010 dan juga Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/26/2010 yang ternyata adalah PALSU, maka pada tanggal 06 Oktober 2011 PENGGUGAT melaporkan kepada Polsek Semarang Barat dengan Nomor Laporan Polisi LP/412/X/2011 terkait dugaan perbuatan perbuatan Penipuan dan/atau Penggelapanyang dilakukan PARA TERGUGAT (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----
10. Bahwa permasalahan laporan polisi oleh PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT pun diselesaikan secara damai dan PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT I mengakui bahwa Surat Keterangan Sengketa, 593/27/2010 dan juga Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/26/2010 sebagaimana terlampir di dalam Akta TURUT TERGUGAT II tersebut adalah Palsu dan oleh karena itu PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan Pembatalan Akta TURUT TERGUGAT II tentang Perikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 11 November 2010 tersebut dan pembatalan Akta ini pun tertuang di dalam AKTA TURUT TERGUGAT II TENTANG



PERJANJIAN PEMBATALAN NOMOR 01 TANGGAL 04 MEI 2012 (pada
saatnya nanti Penggugat akan buktikan) ; -----

11. Bahwa kemudian dengan adanya kesepakatan Pembatalan sebagaimana tersebut di atas, bukanlah berarti telah putus hubungan hukum perikatan jual beli antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT melainkan tetap melakukan jual beli karena pada saat yang bersamaan yaitu pada tanggal 04 Mei 2012, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli Bangunan di atas Tanah Negara dan Pelepasan Hak, Penguasaan atas Tanah Negara tersebut di hadapan TURUT TERGUGAT III sebagai Notaris dan menyerahkan semua kepemilikan bangunan dan segala hak turunannya yaitu hak penguasaan tanah kepada PENGGUGAT dan perikatan ini tertuang di dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----
12. Bahwa di dalam Akta TURUT TERGUGAT III tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT tetap melakukan jual beli atas Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Tanah Negara sebagaimana telah disepakati di dalam perjanjian-perjanjian sebelumnya, dan melakukan perubahan-perubahan dimana surat-surat bukti kepemilikan PARA PENGGUGAT yang dicantumkan dan dilampirkan di dalam Akta TURUT TERGUGAT II mengenai Pengikatan Jual Beli tanah Nomor : 5 tanggal 11 November 2010 oleh PARA TERGUGAT yang dianggap palsu tersebut dikeluarkan dan tidak digunakan lagi, sebaliknya di dalam Akta dihadapan TURUT TERGUGAT III Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 ini PARA TERGUGAT melampirkan Surat-Surat bukti kepemilikan bangunan dan hak penguasaan tanah negara yang telah diakui keabsahannya oleh PARA TERGUGAT sebagai bagian dari kepemilikannya (pada saatnya nanti Penggugat akan buktikan). Dan dengan ditandatangani Akta Turut Terugat III ini PENGGUGAT sekaligus melunasi pembayaran sebesar Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan telah diterima dengan

Halaman 8 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



baik oleh PARA TERUGAT khususnya TERGUGAT I (pada saatnya nanti Penggugat akan buktikan) : -----

13. Bahwa jelaslah legal standing PENGGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik adalah SAH dan BERHARGA baik secara, historis maupun hukum karena Pembelian Bangunan atas Tanah negara ini semuanya berlandaskan Perjanjian-- Perjanjian yang SAH yaitu Pejanjian di bawah tangan yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Notaris TURUT TERGUGAT II Nomor 05 Tanggal 11 November 2010; dan kemudian Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III dan disepakati bersama PARA TERGUGAT dimana isinya pada intinya kembali menegaskan bahwa PENGGUGAT sebagai Pembeli itikad baik yang sejak dari tahun 2010 telah melakukan pembelian bangunan di atas tanah negara yang terletak di Jalan Sudirman No.217-219 Karangayu, Semarang ; -----
14. Bahwa pasca ditandatanganinya Akta TURUT TERGUGAT III tentang Pengikatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012, antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sekitar awal tahun 2012, PENGGUGAT secara de facto dan de jure telah memasukan barang - barang dan menduduki Bangunan di atas Tanah Negara di Jalan Jendral Sudirman sebagaimana diuraikan sebelumnya ; -----
15. Bahwa akan tetapi sekitar bulan awal Juni 2012, tanpa menunjukkan dasar atau bukti-bukti hukum yang jelas dan pasti, terdapat pihak ketiga yang mendatangi bangunan tersebut dan mengeluarkan barang-barang milik PENGGUGAT yang telah PENGGUGAT masukan pada awal tahun 2012 tersebut secara paksa dengan dalil bahwa pihak ketiga tersebut adalah pemilik sah dari bangunan tersebut yang didapatkan haknya dari pihak TERGUGAT I ; (pada saatnya nanti PENGGUGAT akan buktikan) ; -----
16. Bahwa dengan adanya Pihak Ketiga yang juga berdalil sebagai pemilik objek sengketa ini yang mendapatkan haknya tersebut dari Pihak TERGUGAT I, maka PENGGUGAT telah sangat dirugikan selaku pembeli beritikad baik dan jelaslah PARA TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI atau INKAR



JANJI karena telah melanggar dan tidak menepati prestasi apa yang telah PARA TERGUGAT janjikan di dalam Akta TURUT TERGUGAT III tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara, Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 dan juga perjanjian-perjanjian jual beli sebelumnya ; ----

17. Bahwa di dalam Pasal 1 Akta TURUT TERGUGAT III tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 dengan tegas menyatakan pada intinya bangunan berikut hak turunannya yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Karangayu Semarang tersebut mulai pada saat dibuatnya akta tersebut yakni 04 Mei 2012 adalah menjadi milik PENGGUGAT. Pasal 1 ini pun dengan tegas berbunyi : -----

“ Apa yang dipindahkan, dioperkan serta dialihkan tersebut mulai hari ini menjadi milik Pihak Kedua dan segala keuntungan yang di dapat dari segala kerugian, biaya-biaya, pajak-pajak dan beban-beban atau kewajiban-kewajiban lainnya atas apa yang dioperkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan Pihak Kedua “ ; -----

18. Bahwa PARA TERGUGAT telah menjamin dan menegaskan kepada PENGGUGAT bahwa bangunan di atas tanah negara sebagaimana dimaksud adalah benar-benar milik TERGUGAT I dan tidak akan menyerahkannya kepada pihak manapun. Hal ini tertuang di dalam Pasal 3 Akta TURUT TERGUGAT III tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tertanggal 04 Mei 2012 tertulis dan tegas berbunyi : -----

“ Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa apa yang dioperkan dan diserahkan dengan akta ini, benar-benar kepunyaan dan haknya Pihak Pertama, dan Pihak Pertama berhak untuk melakukan pengoperan dan penyerahannya **serta tidak digadaikan atau dipertanggungkan dengan cara apapun juga kepada Pihak lain, dan pula bebas dari sitaan** ; -----

Sehingga jelaslah prestasi PARA TERGUGAT adalah menjamin bahwa bangunan berikut tanah tersebut tidak dijaminkan maupun dipertanggungkan kepada Pihak Lain kecuali kepada PENGGUGAT, namun pada kenyataannya prestasi tersebut tidaklah terjadi karena muncul pihak ketiga yang mendatangi,



mengeluarkan, dan menduduki bangunan tersebut dan mengaku sebagai pemilik
Bahan bangunan dan tanah tersebut ; -----

19. Bahwa kemudian di dalam Pasal 5 Akta TURUT TERGUGAT III tentang
Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara
Nomor 01 tertanggal. 04 Mei 2012, PARA TERGUGAT secara tegas dan
tertulis telah sepakat untuk mengoperkan, menyerahkan mengosongkan dan
meninggalkan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 07 – 08 -
2012 (tujuh agustus dua ribu dua belas) ;

20. Bahwa selanjutnya didalam Pasal 6 Akta Jual Beli bangunan dan Pelepasan
Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tertanggal 04 Mei 2012,
PARA TERGUGAT juga telah sepakat dan berjanji melepaskan
semua, hak untuk memakai, menggunakan bangunan sebagaimana
dimaksud kepada PENGUGAT. Pasal 6 ini secara tegas berbunyi :

“ Pihak Pertama dengan ini melepaskan dan memindahkan haknya untuk
memakai, menggunakan, menempati dan/atau hak-hak lainnva yang Pihak
Pertama mempunyainya, dan/atau dapat mempergunakannya dan/atau kelak
memperolehnya dari instansi--instansi yang berwajib atas tanah tersebut dan
yang menjadi pekarangannya demi kepentingan Pihak Kedua “ ; -----

21. Bahwa jelaslah PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi dengan
tidak menempati janji janjinya yang tertuang dalam Akta TURUT
TERGUGAT III tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan
Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 yaitu untuk hanya
menyerahkan bangunan berikut tanah tersebut kepada PENGUGAT sebagai
Pembeli yang sah dan satu-satunya dan menjamin bahwa bangunan berikut
tanah tersebut tidak dijaminkan, dialihkan, maupun dipertanggungkan kepada
Pihak Lain sehingga tiada jalan lain kecuali Para Penggugat mengajukan
gugatan di Pengadilan Negeri Semarang untuk memperoleh putusan ;

22. Bahwa Penggugat merasa khawatir, adanya Pihak Ketiga yang akan
mengalihkan dan/atau mengoperkan obyek sengketa ini kepada orang lain
ataupun memproses sertifikat bangunan dan tanah tersebut menjadi miliknya.

Halaman 11 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Maka untuk mencegah kemungkinan tersebut, kiranya cukup beralasan bagi Penggugat mohon agar supaya sebelum perkara ini disidangkan, sudilah Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang segera memerintahkan pelaksanaan Sita Jaminan/ Conservatoir Beslag atas objek sengketa ini yaitu Bangunan termasuk tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 RT.001/RW.002 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang (obyek sengketa) ;

23. Bahwa PENGUGAT dalam perkara ini mengikutsertakan pihak TURUT TERGUGAT I karena Penggugat telah melayangkan Surat Permohonan Pemblokiran Bangunan Di Atas Tanah Negera (objek sengketa) kepada TURUT TERGUGAT I (pada saatnya nanti Penggugat akan buktikan) dan oleh karena itu Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik meminta dengan hormat kepada Pengadilan untuk melakukan pemberitahuan kepada pihak TURUT TERGUGAT I sebagai pihak yang berwenang mengeluarkan sertifikat serta proses kepemilikan hak atas tanah untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut apabila ada pihak lain yang memproses sertifikat atas objek sengketa ini karena adalah milik sah Penggugat dan. menetapkan TURUT TERGUGAT I untuk memproses sertifikat kepemilikan hak atas tanah berikut bangunan kepada Penggugat apabila perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

24. Bahwa oleh karena tuntutan dalam gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup, maka sesuai ketentuan. Pasal 180 HIR Para Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapatlah dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan ada banding, kasasi atau verzet ataupun upaya hukum lainnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Peenggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan memeriksa serta memutus sebagai berikut : -----
PRIMAIR : -----



A. Kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan memerintahkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas Bangunan berikut tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang (obyek sengketa) ;

B. Kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, agar kiranya berkenan memutuskan dalam perkara ini :

1. Menyatakan bahwa Sita Jaminan tersebut di atas adalah baik, sah dan berharga (goed en van waarde to verklaren) ; -----
2. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang, beritikad baik dan sah ; -----
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta TURUT TERGUGAT III mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 adalah SAH dan BERHARGA ; -----
5. Menyatakan menurut hukum PARA TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI ; -----

6. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT sebagai Pemilik sah atas Bangunan dan hak-hak turunannya berupa Penguasaan atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan. Semarang Barat Kota. Semarang berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara



Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 ;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah atau akan mengalihkan, menjaminkan, mengalihkan, maupun mempertanggungkan Bangunan berikut Hak-Hak Turunannya berupa Penguasaan atas Tanah Negara. Yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217 - 219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang kepada Pihak Ketiga maupun Pihak lain baik secara terang-terang maupun sembunyi-sembunyi selain kepada PENGGUGAT adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara. ini ;
9. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk kepada putusan perkara ini ;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk memproses sertifikat kepemilikan hak atas tanah berikut bangunan tersebut kepada PENGGUGAT apabila perkara ini telah memiliki kekuatan hukum tetap ;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapatlah dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, Kasasi, verzet ataupun upaya hukum lainnya ;

Halaman 14 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar
ongkos perkara ; -----

SUBSIDAIR : -----

Memberikan putusan lain yang adil dan bijaksana menurut Pengadilan Negeri
Semarang dengan rasa keadilan dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ; ----

-----Menimbang bahwa, dengan adanya gugatan dalam perkara yang dimaksud
Pembanding II – semula Penggugat Intervensi I, mengajukan gugatan Intervensi
dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa berdasarkan Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan/Negara
Yang Terletak di Jalan Jenderal Soedirman 217-219 RT.01 / RW.02
Kelurahan. Karangayu Kecamatan. Semarang Barat Tanggal 25 Mei 2012
dan Surat Pelimpahan Bangunan tertanggal 26 Mei 2012, Penggugat
Intervensi dan Tergugat Intervensi II telah sepakat untuk melakukan
peralihan hak atas : -----
 - Sebidang tanah Garapan / Negara berikut bangunan diatasnya dengan luas \pm
1.460 m2 (lebih kurang seribu empat ratus enam puluh meter persegi)
terletak di Kelurahan Karangayu RT.01 RW.02 - Kecamatan Semarang Barat,
Kota Semarang, setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Soedirman Nomor
217 - 219 Semarang, dengan batas-batas : -----
 - Sebelah Utara : Tanah/Rumah Bp. Setyo Irfan ; -----
 - Sebelah Timur : Tanah/Rumah Bp. Candra Kusuma ; -----
 - Sebelah Selatan : Jl. Jenderal Soedirman Semarang ; -----
 - Sebelah Barat : Tanah/Rumah Bp. Yanto Susilo ; -----

Yang selanjutnya dalam gugatan ini akan disebut **Obyek Sengketa** ; -----

2. Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa antara Penggugat Intervensi dengan
Tergugat II Intervensi adalah sah dan berkekuatan hukum, berdasarkan alasan
hukum sebagai berikut : -----
 - Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pihak yang mengalihkan penguasaan
obyek sengketa adalah benar-benar pihak yang berhak atas obyek sengketa
sesuai dengan dan berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara
Nomor : 593/02/111/2012 tertanggal 9 Maret 2012 yang diterbitkan oleh
Lurah Karangayu dan dikuatkan oleh Camat Semarang Barat dan Surat

Halaman 15 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/03/2012 tanggal 9 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Lurah Karangayu dan dikuatkan oleh Camat Semarang Barat

- Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, yaitu melalui Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Atas Tanah Garapan / Negara yang diketahui oleh Lurah dan Camat setempat dan Surat Pelimpahan Bangunan tertanggal 26 Mei 2012, mengingat status hukum obyek sengketa adalah Tanah Garapan/Negara sehingga belum dapat dilakukan peralihan hak berdasarkan Perjanjian Jual Beli ; -----

3. Bahwa setelah menerima peralihan hak dari Tergugat II Intervensi, selanjutnya Penggugat Intervensi secara, de facto dan de jure telah menguasai obyek sengketa sesuai dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor : 593/10/05/2012 tertanggal 28 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Lurah Karangayu dan dikuatkan oleh Camat Semarang Barat dan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Bangunan di Jalan Jenderal Sudirman No.217-219 Semarang tertanggal 7 Juni 2012 yang diketahui, oleh Ketua RT, Ketua RW, Lurah Karangayu dan Camat Semarang Barat ; -----

4. Bahwa ternyata Tergugat II Intervensi bersama-sama dengan Tergugat III Intervensi, Tergugat IV Intervensi, Tergugat V Intervensi dan Tergugat VI Intervensi juga telah mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, yaitu kepada Tergugat I Intervensi, sebagaimana tertuang dalam Akta Turut Tergugat III Intervensi mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 ; -----

5. Bahwa peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi bersama-sama dengan Tergugat III Intervensi, Tergugat IV Intervensi, Tergugat V Intervensi dan Tergugat VI Intervensi kepada Tergugat I Intervensi, sebagaimana tertuang dalam Akta Turut Tergugat III Intervensi mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut : -----

- Bahwa status hukum obyek sengketa adalah Tanah Garapan/Negara maka peralihan hak hanya dapat dilakukan melalui Perjanjian Pelimpahan

Halaman 16 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Penguasaan Tanah Garapan/Negara yang diketahui/dikuatkan oleh Lurah dan Camat setempat. In casu, peralihan hak atas obyek sengketa melalui Akta Turut Tergugat III Intervensi Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 tanpa melibatkan Lurah dan Camat setempat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat ; -----

- Bahwa penyebutan batas-batas yang menjadi obyek perjanjian adalah tidak jelas (kabur), yaitu : -----

- Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Sudirman ; -----

- Sebelah Timur : Tanah Negara (seharusnya Tanah / Rumah Candra

Kusuma) ; -----

- Sebelah Utara : Tanah Negara (seharusnya tanah / rumah Setyo Irfan) ;

- Sebelah Barat : Tanah Negara (seharusnya Tanah / Rumah Yanto

Susilo) ; -----

- Bahwa perbuatan hukum sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian tersebut tanpa dilengkapi/dilampiri dengan Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara yang diterbitkan oleh Lurah dan Camat setempat dan Surat Keterangan Tidak Sengketa yang masih berlaku (Ic. Surat keterangan Tidak Sengketa Nomor : 500/210/Kry/07/1997 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Karangayu tertanggal 11-07-1997 dan diketahui/dilegalisasi oleh Camat Semarang Barat tertanggal 28-07-1997 yang dilampirkan dalam akta perjanjian tersebut telah lewat waktu sehingga tidak berlaku lagi) : -----
- Bahwa isi dari akta perjanjian tersebut tidak benar, yaitu mengenai pembayaran sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), yang telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi, Tergugat III Intervensi, Tergugat IV Intervensi, Tergugat V Intervensi dan Tergugat Intervensi, sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 24 Mei 2012 ; -----

Karenanya Akta Turut Tergugat III Intervensi mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 adalah CACAT HUKUM ; -----

Halaman 17 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



6. Bahwa sebelum ditandatanganinya Akta Turut Tergugat III Intervensi mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012, Para Tergugat Intervensi juga telah melakukan peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan : -----

1. Surat perjanjian dibawah tangan tentang jual beli Rumah/Bangunan Di Atas Tanah Negara tertanggal 19 Juli 2010 ; -----
2. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, sebagaimana tertuang dalam Akta Turut Tergugat II Intervensi Nomor 5 tanggal 11 Nopember 2010 ; -----

7. Bahwa ternyata surat-surat yang dilampirkan dalam Surat Perjanjian di bawah tangan tentang Jual Beli Rumah/Bangunan Di Atas Tanah Negara tertanggal 19 Juli 2010 dan Akta Turut Tergugat II Intervensi Nomor 5 Tahun 2010, yang dijadikan dasar pengakuan hak atas obyek sengketa, khususnya Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/27/2010 tanggal 21 April 2010 yang dibuat oleh Lurah Karangayu dan diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205/2010 tanggal 6 Mei 2010 dan Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor : 593/26/2010 tanggal 21 April 2010 yang dibuat oleh Lurah Karangayu yang diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205 tanggal 6 Mei 2010 adalah PALSU. Hal ini menunjukkan adanya itikad buruk dari Para Tergugat Intervensi, termasuk Tergugat I Intervensi selaku pembeli yang tidak meneliti keabsahan dokumen pendukung kepada instansi yang menerbitkan dokumen tersebut (dhi. Lurah Karangayu dan Camat Semarang Barat), bahkan terkesan Para Tergugat Intervensi sengaja menghindar dari Lurah Karangayu dan Camat Semarang Barat sebagai pihak yang paling mengetahui keabsahan dokumen yang terkait dengan penguasaan tanah negara ; -----

8. Bahwa meskipun Akta Turut Tergugat II Intervensi Nomor 5 tanggal 11 Nopember 2010 telah dibatalkan oleh Para Tergugat Intervensi melalui Akta Turut Tergugat II Intervensi tentang Pembatalan Perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Mei 2012, namun pada saat yang bersamaan (hari dan tanggal yang sama), Para Tergugat Intervensi tetap melanjutkan perikatannya untuk melakukan peralihan hak atas obyek sengketa sebagaimana tertuang

Halaman 18 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



dalam Akta Turut Tergugat III mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012. Hal ini menunjukkan Para Tergugat Intervensi beriktikad buruk ;

9. Bahwa perbuatan Para Tergugat Intervensi yang telah melakukan peralihan hak atas obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam :

- Surat Perjanjian di bawah tangan tentang Jual Beli Rumah / Bangunan Di Atas Tanah Negara tertanggal 19 Juli 2010 ; -----
- Akta Turut Tergugat II Intervensi tentang Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 5 tanggal 11 Nopember 2010 ; -----
- Akta Turut Tergugat III mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 ; -----

Jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Intervensi dan sebagai konsekwensinya maka akta-akta tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ; -----

10. Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi merupakan pihak yang berhak atas Obyek Sengketa maka Penggugat Intervensi berhak untuk mengajukan permohonan hak (pensertifikatan) atas obyek sengketa kepada Instansi yang berwenang. Karenanya sudah sepatutnya Turut Tergugat I Intervensi menerima dan mengabulkan permohonan pensertifikatan atas Obyek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat Intervensi ;

11. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum agar Para Tergugat Intervensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

12. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Intervensi serta untuk menghindari iktikad tidak baik dari Para Tergugat Intervensi dalam melaksanakan putusan perkara a quo, maka dengan ini Penggugat Intervensi mohon agar Pengadilan Negeri Semarang melalui Juru Sita dapat melakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa ;

Halaman 19 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



13. Bahwa gugatan a quo didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, karenanya putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya ;

Berdasarkan uraian alasan - alasan tersebut diatas, Penggugat Intervensi dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

PRIMAIR : -----

1. Mengabulkan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa ;

3. Menyatakan Para Tergugat Intervensi, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat Intervensi ;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum peralihan hak atas obyek sengketa dari Tergugat II Intervensi kepada Penggugat Intervensi sebagaimana tertuang dalam Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan/Negara Yang Terletak di Jalan Jenderal Soedirman 217-219 RT.01 RW.02 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Tanggal 25 Mei 2012 dan Surat Pelimpahan Bangunan tertanggal 26 Mei 2012 ;

5. Menyatakan menurut hukum Penggugat Intervensi adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa berdasarkan Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan / Negara Yang Terletak di Jalan Jenderal Soedirman 217-219 RT.01 RW.02 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Tanggal 25 Mei 2012 dan Surat Pelimpahan Bangunan tertanggal 26 Mei 2012 ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat II Intervensi bersama-sama dengan Tergugat III Intervensi, Tergugat IV Intervensi,

Halaman 20 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Tergugat V Intervensi dan Tergugat VI Intervensi yang telah mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat I Intervensi ataupun kepada pihak lain selain kepada Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

7. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah ;

1. Surat Perjanjian di bawah tangan tentang Jual Beli Rumah/Bangunan Di Atas Tanah Negara tertanggal 19 Juli 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Tergugat Intervensi ;

2. Akta Turut Tergugat II Intervensi tentang Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 5 tanggal 11 Nopember 2010 ;

3. Akta Turut Tergugat III mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 ;

8. Menyatakan menurut hukum Penggugat Intervensi berhak untuk mengajukan permohonan hak (pensertifikatan) atas obyek sengketa kepada Instansi yang berwenang ;

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I Intervensi untuk menerima dan mengabulkan permohonan pensertifikatan atas Obyek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat Intervensi ;

10. Menghukum Para Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini ;

11. Menghukum Para Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini ;

12. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi



ataupun upaya Hukum lainnya ;

13. Menghukum Para Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini
secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR : -----

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya ;

-----Menimbang bahwa, dengan adanya gugatan dalam perkara dimaksud
Pembanding I – semula Penggugat Intervensi II, mengajukan Gugatan Intervensi
dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I telah mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Semarang yang mana TERGUGAT INTERVENSI I bertindak sebagai Penggugat melawan TERGUGAT INTERVENSI II sampai dengan TERGUGAT INTERVENSI VI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI I sampai dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI III sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Negeri Semarang sebagaimana dalam register perkara No. 284/Pdt.G/2012/PN Smg tanggal 15 Agustus 2012 ; -----
2. Bahwa dalil Gugatan TERGUGAT INTERVENSI I dalam Gugatan No. 284/Pdt.G/2012/PN Smg tanggal 15 Agustus 2012 mendalilkan dirinya selaku pembeli yang beriktikad baik yang mana pada tanggal 19 Juli 2010 telah membeli rumah/bangunan diatas tanah Negara seluas 1.468 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dari TERGUGAT INTERVENSI II dengan nilai sebesar Rp 3.500.000.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ; -----
3. Bahwa dalil Gugatan TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) tersebut adalah tidak benar, hal mana akan INTERVENIENT uraikan alasannya berikut dibawah ini ; -----

Halaman 22 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



4. Bahwa fakta yang sebenarnya objek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal setempat di Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang adalah merupakan milik yang sah dari INTERVENIENT, kepemilikan tersebut didasarkan kepada Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi sebagaimana dalam Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI RATNANINGSIH HARDIOMULJO, SH Notaris di Semarang ;

5. Bahwa INTERVENIENT dalam melakukan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi sebagaimana dalam Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 sebagaimana posits angka 4 (empat) diatas didasarkan pada bukti autentik adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Desa Karangayu, Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 16-1-1991 No. 246/1991 1,468 m2 penerbitan settifikat tanggal 23-7-1991 atas Nama pemegang hak N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu yang terletak dan dikenal setempat dahulu di Jalan Siliwangi. No. 217-219 clan saat ini dikenal setempat Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ;

6. Bahwa jual beli sebagaimana posita tersebut diatas, meliputi jual beli bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah dan bangunan tersebut baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari ; ---

7. Bahwa INTERVENIENT melakukan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi sebagaimana dalam Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 sebagaimana posita angka 4 (empat) dari drg. LANNE TEDJA WINATA bertindak dalam jabatannya selaku direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas Nama Perseroan Terbatas PT. PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERKEBUNAN KARANGAYU yang akta perubahannya dengan akta No. 30 tertanggal 8 Nopember 2008 dibuat dihadapan ANDHY MULYONO Notaris di Semarang dan Anggaran Dasar

Halaman 23 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



- tersebut telah mendapat persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-34293.AH.01.02 tahun 2010 tertanggal 7 Juli 2010
8. Bahwa setelah INTERVENIENT melakukan dan menandatangani Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi, INTERVENIENT meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa maupun Surat Penguasaan Tanah Negara kepada Lurah Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang sebagaimana dalam Surat Keterangan penguasaan Tanah Negara No. 593/32/IX/2012 tertanggal 21 September 2012 yang ditandatangani oleh Lurah Karangayu Drs. NURHADI KUSUMA PUTRA serta Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/31/IX/2012 tanggal 21 September 2012 yang ditandatangani oleh Lurah Karangayu Drs. NURHADI KUSUMA PUTRA ;

9. Bahwa setelah INTERVENIENT mendapatkan surat keterangan tidak sengketa dan surat keterangan penguasaan atas tanah sebagaimana tersebut dalam posita angka 8 diatas, INTERVENIENT bermaksud untuk mengurus dan mengajukan Permohonan hak baru ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagai konsekuensi pembeli untuk mendapatkan hak barunya ;

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai diatas telah terbukti secara *de facto* maupun secara *de jure* bahwa objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Desa Karangayu yang terletak dan dikenal setempat dahulu di Jalan Siliwangi No. 217-219 dan saat ini dikenal setempat terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219 telah beralih dan atau berpindah tangan kepada INTERVENIENT sehingga INTERVENIENT adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang sah dan pembeli beriktikad baik ; -----
11. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) yang telah mendalilkan telah membeli dan sebagai pembeli yang beriktikad baik atas tanah objek sengketa seluas 1.468 M2 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219 dari TERGUGAT INTERVENSI II (semula TERGUGAT I) adalah tidak benar karena fakta yang sebenarnya

Halaman 24 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



TERGUGAT INTERVENSI II (semula TERGUGAT I) tidak mempunyai kapasitas sebagai penjual karena tidak didasarkan kepada bukti-bukti kepemilikan atas tanah a quo oleh karenanya jual beli a quo telah cacat hukum oleh karenanya jual beli a quo batal demi hukum ; --

12. Bahwa keberadaan TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III dan TERGUGAT INTERVENSI VI menguasai dan menempati tanah objek sengketa a quo tidak didasarkan pada alas hak yang sah dan atau menguasai dan menempati tanpa ijin pemilik yang sah yaitu INTERVENIENT oleh karenanya menempati dan tersebut bertentangan dengan hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT INTERVENSI ;

13. Bahwa akibat PENGGUGAT INTERVENSI yang tidak bisa menguasai secara fisik sebagai akibat telah dikuasai oleh TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III dan TERGUGAT INTERVENSI VI mengakibatkan PENGGUGAT INTERVENSI tidak dapat menikmati tanah dan bangunan yang telah dibelinya sehingga menimbulkan kerugian yang ditaksir sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian

- a. Apabila tanah obyek sengketa disewakan sejak dibeli oleh PENGGUGAT INTERVENSI dari tanggal 16 Agustus 2012 sampai gugatan diajukan untuk tiap bulannya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
- b. Kerugian dengan tertundanya untuk membangun obyek tanah sengketa yang ditaksir sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) ; ----

Jumlah kerugian sampai dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp. 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) ; -----

14. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT INTERVENSI I (PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH cq KANTOR PERTANAHAN KOTA

Halaman 25 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



SEMARANG) sebagai institusi yang dapat menerbitkan sertifikat sudah
selayaknya dan sepatutnya untuk menerima permohonan perpanjangan maupun
pembaharuan dan/atau permohonan baru dari PENGGUGAT INTERVENSI
berdasarkan bukti-bukti yang telah memenuhi syarat-syarat formil untuk
mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa a quo ; -----

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Gugatan TERGUGAT
INTERVENSI I (Penggugat asal) dalam perkara No. 284/Pdt.G/2012/PN Smg
terbukti dan nyata tidak berdasar hukum, karenanya gugatan tersebut haruslah
ditolak ; -----

16. Bahwa dalam gugatan TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) juga
dimohonkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas tanah objek sengketa,
permohonan tersebut tidaklah beralasan karena tanah objek sengketa adalah
milik INTERVENIENT berdasarkan bukti yang akan kami sampaikan, maka
oleh karenanya Gugatan TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) patut
untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima ;

17. Bahwa tuntutan TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) dalam
petitumnya angka 11 (sebelas) yang menyatakan putusan perkara ini dapatlah
dijalankan terlebih dahulu (tiff voerbaar bif voorrad) meskipun ada bantahan
(verzet), banding atau kasasi ataupun upaya hukum lainnya adalah merupakan
alasan yang tidak dilandasi atas alas hak yang sah, oleh karenanya patut untuk
ditolak atau setidaknya untuk tidak dapat diterima ; -----

Bahwa berdasarkan hal - hal sebagaimana tersebut diatas, maka PENGGUGAT
INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Pengadilan Negeri Semarang up. Majelis
Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. 284 / Pdt.G / 2012 / PN. Smg berkenan
memutus hal - hal sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Intervensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Gugatan Intervensi ini dapat digabungkan
dengan Gugatan Perkara No. 284/Pdt.G/2012/PN Smg ;



3. Menyatakan sebagai hukum :

-
- a. Jual Beli antara TERGUGAT INTERVENSI I (Penggugat asal) dengan TERGUGAT INTERVENSI II sebagaimana Surat Perjanjian dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 19 Juli 2010 yang menyatakan bahwa TERGUGAT INTERVENSI I telah membeli rumah/bangunan di Jalan Jenderal Sudirman No. 217-219, adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum ;
-
- b. Akta No. 5 tanggal 11 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris UMI PALUPI, SH (TURUT TERGUGAT INTERVENSI II) mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum ;
-
- c. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/27/2010 tanggal 21 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Karangayu dan diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205/2010 tanggal 06-05-2010 dan Surat Penguasaan atas Tanah Negara No. 593/26/2010 tanggal 21 April 2010 dibuat oleh Lurah Karangayu dan diketahui oleh Camat Semarang Barat dengan Nomor C.593/205/2010 tanggal 06-05-2010 adalah cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum ; -----
- d. Akta No. 01 tanggal 4 Mei 2012 yakni Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan atas Tanah Negara yang dibuat oleh Notaris WIEKE DEWI SURYANDARI, SH, Sp.N (TURUT TERGUGAT INTERVENSI III) adalah cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, dan TERGUGAT INTERVENSI VI yang menguasai tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Halaman 27 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



5. Menyatakan sebagai hukum INTERVENIENT adalah pembeli yang beritikad baik ;

6. Menyatakan sebagai hukum Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI RATNANINGSIH HARDJOMUJO, SH Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum ;

7. Menyatakan sebagai hukum bahwa INTERVENIENT adalah pemilik yang sah atas bangunan dan tanah serta penguasaan atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Desa Karangayu Surat Ukur Gambar Ssituasi tanggal 16-1-1991 No.246/1991 seluas 1.468m2 terbitan Sertifikat tanggal 23-7-1991 atas nama pemegang hak N.V. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu berdasarkan Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 ; -----
8. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, dan TERGUGAT INTERVENSI VI atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah itu yang menguasai dan menempati atas tanah objek sengketa tersebut untuk mengosongkan dalam keadaan kosong apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat kepolisian negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

9. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, dan TERGUGAT INTERVENSI VI untuk membayar ganti rugi selama menguasai tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
10. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, dan TERGUGAT INTERVENSI VI untuk membayar Dwangsom atas keterlambatan penyerahan tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT INTERVENSI setiap bulan keterlambatan sebesar Rp.



25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;

11. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum ;

--

12. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI I (PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH cq KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG) untuk menerima permohonan sertifikat dari PENGUGAT INTERVENSI atas tanah objek sengketa dan selanjutnya menolak permohonan sertifikat dari pihak lain ;

ATAU :

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

-----Menimbang bahwa, atas gugatan tersebut Pembanding III – semula Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan jawaban dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat atas alasan yang dikemukakan oleh Penggugat, karena pada dasarnya Penggugat bertiktikad tidak baik untuk menguasai Rumah / Bangunan di atas tanah negara dengan luas $\pm 1.468 \text{ m}^2$ (seribu empat ratus enam puluh delapan m^2) yang terletak di jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang milik Tergugat I ; -----
2. Bahwa pengikatan jual beli Tanah Nomor : 5 tanggal 11 Nopember 2010 dengan Notaris Umi Palupi, alamat jalan Nakula Raya Nomor 63 Semarang, batal demi hukum, karena Para Tergugat pada saat

Halaman 29 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah
tidak dihadapan Notaris Umi Palupi, tetapi dihadapan
Penggugat dan Broker tanah ;

3. Bahwa Surat Keterangan tidak sengketa Nomor
C.593/205/2010 tertanggal 06-05-2010 dan penguasaan
Tanah Negara Nomor 593/26/2010 tertanggal 21 April
2010 kesemuanya dibuat oleh Lurah Kelurahan
Karangayu yang diketahui oleh Camat Semarang Barat
yang dijadikan dasar untuk proses pengikatan jual beli,
padahal surat-surat tersebut disinyalir dipalsukan oleh
orang yang tidak bertanggungjawab, yang sampai saat
ini belum diketahui pelakunya. Bahwa Tuan Swastika
Vidiatma tergugat IV tertulis Nona Swastika Vidiatma ;

4. Bahwa sekitar bulan Oktober 2011 kebebasan hidup
Tergugat I telah dirampas hak-haknya selama 16 hari
yang ditahan Kepolisian Sektor Semarang Barat karena
atas laporan Penggugat yang belum jelas kebenaran dan
alasan penahanan terhadap Tergugat I, dan selama
didalam tahanan POLSEK Semarang Barat hampir
setiap malam diintimidasi oleh petugas POLSEK
Semarang Barat, sehingga telah terjadi pelanggaran
HAM ; -----

5. Bahwa dengan kejadian bulan Oktober 2011, Tergugat
I bersikeras tidak mengakui Akta Pengikatan Jual Beli
Tanah Nomor : 5 tanggal 11 Nopember 2010 sehingga
pada tanggal 04 Mei 2012 ada kesepakatan antara Para
penggugat dengan Tergugat untuk membuat Akta
Perjanjian Pembatalan Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012
Notaris Umi Palupi terhadap Akta Pengikatan Jual Beli
Tanah Notaris Umi Palupi ;

Halaman 30 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



-
-
6. Bahwa dengan Akta Perjanjian Pembatalan Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012 Notaris Umi Palupi, Penggugat memanfaatkan Akta tersebut ada peningkatan transaksi menjadi Akta Jual Beli bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012 ; -----
7. Bahwa Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012 Notaris Wieke Dewi Suryandari, SH.Sp.N Jalan Pemuda 19 A Kendal ada pemaksaan kehendak dari Penggugat terhadap Tergugat I karena proses pembayaran rumah / bangunan tersebut sebenarnya **Belum Lunas**. Selanjutnya untuk menutup kekurangan pembayaran tersebut dimunculkan pengakuan hutang oleh Penggugat ; -----
8. Bahwa penandatanganan kuitansi lunas dilaksanakan pada tanggal 05 Mei 2012 dari Penggugat oleh Notaris Wieke Dewi Suryandari dirumah Tergugat I, dimana Tergugat I dalam kondisi sakit berbaring dirumah Jalan Jendral Sudirman Nomor : 217-219 Semarang sehingga ada unsur penyalahgunaan keadaan dan cacat kehendak yang mengakibatkan penandatanganan kuitansi tersebut adalah mengandung syarat batal ; -----
9. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012 tidak ada saksi seperti yang tercantum dalam Akta tersebut sehingga patut dipertanyakan di dalam isi akta tersebut ; -----
-



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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I s/d V (Para Tergugat) mohon Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa serta memutus sebagai berikut : -----

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan ;

2. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 01 tanggal 04 Mei 2012 yang dibuat oleh Notaris Wieke Dewi Suryandari, SH.Sp.N. ;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ; -----

-----Menimbang bahwa, atas gugatan tersebut Turut Terbanding I – semula Turut Tergugat I – Turut Tergugat Intervensi I mengajukan jawaban dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI : -----

Gugatan Kurang Pihak (Error in Persona) ; -----

- Bahwa gugatan Penggugat dan Penggugat Intervensi sebagaimana dalil gugatan yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah berstatus sebagai tanah negara yang belum terdaftar tanpa melibatkan LURAH selaku Tetua adat adalah kurang pihak (Error in persona). Bahwa dalam hal status tanah masih tanah negara maka terhadap hak dan kepemilikan serta peralihan / pelimpahannya diperlukan persaksian 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah selaku Ketua Adat sebagai alas hak pada saat akan

Halaman 32 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



melakukan pendaftaran haknya. Bahwa bukti Penguasaan hak atas tanah negara dibuat oleh Kepala Desa/Lurah selaku Kepala adat, sebagaimana, telah dijelaskan dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 60 Permenag/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Oleh karena itu tanpa dimasukkannya Lurah Karangayu selaku Ketua Adat dalam perkara ini jelas gugatan menjadi kurang pihak (error in persona) dan gugatan harus ditolak atau dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

-----Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas status dari objek adalah tanah negara maka terhadap gugatan Penggugat dan Penggugat Intervensi untuk ditolak atau dinyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kurang pihak (error in persona) ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa, apa yang telah Turut Tergugat I uraikan dalam Eksespsi mohon dipakai kembali dan menjadi Satu Kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok perkara ini ;

2. Bahwa, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui Turut Tergugat ;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 6 dan gugatan Penggugat Intervensi posita 7 jelas merupakan etiket tidak baik dari para pihak yang sepakat dalam pembuatan Akta Otentik serta kurangnya kehati-hatian dari pihak yang menerima pengalihan hak dengan hanya percaya begitu saja, sehingga itu merupakan kesalahan para pihak dan terhadap pelimpahan yang selanjutnya diterbitkan Akta Otentik tanpa menanyakan kepada Lurah apakah benar atau tidaknya terhadap Surat lampiran dalam pembuatan Akta adalah kesalahan pribadi para pihak dan tidak perlu menyangkutkan pada pihak lain yang tidak ada kompetensinya dimana Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang jelas tidak ada sangkut pautnya dengan Akta yang diperjanjikan. Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ; -----
4. Bahwa dalam hal status objek adalah tanah negara sebagaimana pasal 76 ayat (1) (2) Permenag/Kepala BPN No. 3 tahun 1997, Lurah selaku Ketua adat



mempunyai kewajiban untuk mengesahkan semua surat yang berkaitan dengan masalah pendaftaran hak atas tanah maka yang berupa Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dan Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Penggugat maupun Penggugat Intervensi yang tidak menarik Lurah Karangayu sebagai pihak menjadi Kurang Pihak (Error in Persona)

Dengan demikian gugatan Penggugat dan Penggugat Intervensi harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

-
5. Bahwa apa yang Turut Tergugat I tidak tanggapi bukan berarti Turut Tergugat I membenarkan dan mengakui dalil gugatan penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya ;

-----Berdasarkan uraian tersebut, kami Turut Tergugat I mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim berkenan untuk memutus, sebagai berikut : -----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya ;
2. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat dan Penggugat Intervensi ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat dan Penggugat Intervensi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dan Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

-----Menimbang bahwa, atas gugatan tersebut Turut Terbanding II – semula Turut Tergugat II – Turut Tergugat Intervensi II mengajukan jawaban dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



A. JAWABAN TURUT TERGUGAT II terhadap gugatan PENGGUGAT ASAL :

1. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan dalil gugatan Penggugat tentang pembuatan Akta No. 06 tanggal 11 Nopember 2010 tentang jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah Negara dan Akta pembatalannya No. 01 tanggal 04-05-2012 ; -----
2. Bahwa akta - akta tersebut diatas dibuat oleh Turut Tergugat II adalah atas kehendak Para Penghadap, yaitu : Penggugat (sebagai pembeli) dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V (sebagai penjual) ; -----
3. Bahwa oleh karena akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh Turut Tergugat II sudah dibatalkan oleh dan / atas kehendak para pembuat akta yang bersangkutan, maka Turut Tergugat I sudah tidak ada lagi hubungan hukum dan tidak ada lagi sangkut pautnya dengan obyek sengketa maupun subyek-subyek hukum yang menjadikan obyek jual beli tersebut sebagai obyek sengketa di Pengadilan ; -----
4. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan perkara ini mohon Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara ini, karena tidak ada relevansinya untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara ; -----

B. JAWABAN TURUT TERGUGAT II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI I terhadap gugatan PENGGUGAT INTERVENSI I : -----

1. Bahwa Turut Tergugat II Intervensi I membenarkan data gugatan Penggugat Intervensi I tentang pembuatan Akta No. 05 tanggal 11 Nopember 2010 mengenai jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah Negara dan Akta pembatalannya No. 01 tanggal 04-05-2012 ; -----
2. Bahwa akta-akta tersebut diatas dibuat oleh Turut Tergugat II Intervensi adalah atas

Halaman 35 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



kehendak Para Penghadap, yaitu. Penggugat asal (sebagai pembeli) dan Tergugat I asal sampai dengan Tergugat V asal (sebagai penjual);

3. Bahwa oleh karena akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh Turut Tergugat II Intervensi I sudah dibatalkan oleh dan / atas kehendak para pembuatnya maka perikatan yang pernah dibuat oleh para pihak mengenai obyek sengketa sudah tidak mengikat lagi ;

4. Bahwa oleh karena akta yang dibuat oleh Turut Tergugat II Intervensi I sudah tidak mengikat para pihak maka Turut Tergugat II Intervensi I sudah tidak ada hubungan hukum dengan para pihak pembuat akta tersebut maupun perbuatan hukumnya ;

5. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II Intervensi I tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan perkara ini mobon Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II Intervensi I dari perkara ini, karena tidak ada relevansinya untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara ;

C. JAWABAN TURUT TERGUGAT II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI II
terhadap gugatan PENGGUGAT INTERVENSI II ; -----

Halaman 36 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



1. Bahwa Turut
Tergugat II Intervensi
II membenarkan dalil
gugatan Penggugat
Intervensi II tentang
pembuatan Akta No.
05 tanggal 11
Nopember 2010
mengenai jual beli
bangunan yang berdiri
diatas tanah Negara
dan Akta
pembatalannya No.
01 tanggal :
04-05-2012 ;

2. Bahwa akta-akta
tersebut diatas dibuat
oleh Turut Tergugat II
Intervensi II, adalah
atas kehendak Para
Penghadap, yaitu
Penggugat asal
(sebagai pembeli) dan
Tergugat I asal
sampai dengan
Tergugat V asal
(sebagai penjual) ;

3. Bahwa oleh karena
akta jual beli obyek
sengketa yang dibuat

Halaman 37 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



oleh Turut Tergugat II
Intervensi II sudah
dibatalkan oleh dan /
atas kehendak para
pembuatnya maka
perikatan yang pernah
dibuat oleh para pihak
mengenai obyek
sengketa sudah tidak
mengikat lagi ;

-
4. Bahwa oleh karena
akta yang dibuat oleh
Turut Tergugat II
Intervensi II sudah
tidak mengikat para
pihak maka Turut
Tergugat II Intervensi
II sudah tidak ada
hubungan hukum
dengan para pihak
perbuat akta tersebut
maupun perbuatan
hukumnya mengenai
obyek sengketa ;

-
5. Bahwa oleh karena
Turut Tergugat II
Intervensi II tidak
ada hubungan
hukum dengan



permasalahan perkara
ini mohon Majelis
Hakim mengeluarkan
Turut Tergugat II
Intervensi II dari
perkara ini, karena
tidak ada relevansinya
untuk didudukkan
sebagai pihak dalam
perkara ;

-----Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas,. maka dengan ini
Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar menjatuhkan
putusan sela sebagai berikut : -----

- Menyatakan Turut Tergugat II / Turut Tergugat Intervensi II, tidak ada
hubungannya dengan sengketa perkara ini ;
- Mengeluarkan dan menyatakan bahwa Turut Tergugat II / Turut Tergugat
Intervensi II bukan sebagai pihak dari perkara ini ;

Atau : -----

- Menjatuhkan putusan lain yang dianggap adil dan benar dalam suatu
peradilan yang baik ;

-----Menimbang bahwa, atas gugatan tersebut Turut Terbanding III – semula Turut
Tergugat III – Turut Tergugat Intervensi III mengajukan jawaban dengan
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. JAWABAN TURUT TERGUGAT III terhadap gugatan PENGGUGAT
ASAL :



1. Bahwa Turut Tergugat III membenarkan dalil gugatan Penggugat tentang pembuatan Akta No. 01 tanggal 04 Mei 2012, tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak penguasaan Atas Tanah Negara yang terletak di Jl. Jendral Sudirman No. 217 - 219, Kel. Karangayu, Kec. Semarang Barat, Kota. Semarang, seluas + 1.400 m² ;

2. Bahwa akta tersebut diatas dibuat oleh Turut Tergugat III adalah atas kehendak Para Penghadap, yaitu Penggugat (sebagai pembeli) dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V (sebagai penjual) ;

3. Bahwa oleh karena akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh Turut Tergugat III sudah tepat dan benar karena didukung oleh fakta yuridis yaitu bukti kepemilikan bangunan dengan dimilikinya IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) oleh Penjualnya yaitu Ny. Sri Puji Astuti (Tergugat I) dan de fakto bangunan tersebut Juga dikuasai oleh Tergugat I, maka keinginannya untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual bangunan yang menjadi miliknya dan melepaskan hak penguasaan atas tanah Negara dimana bangunan miliknya tersebut berdiri adalah tidak merupakan perbuatan melawan hukum oleh karenanya keinginan para pihak untuk membuat perikatan jual beli obyek sengketa tidak terhalang oleh sebab apapun ; -----
4. Bahwa oleh karena akta jual beli bangunan dan pelepasan hak penguasaan tanah Negara yang dibuat oleh Turut Tergugat III tersebut diatas, sudah tepat dan benar dan maka sah dan mengikat para pembuatnya ;

B. JAWABAN TURUT TERGUGAT INTERVENSI III terhadap gugatan PENGUGAT INTERVENSI I :

1. Bahwa Turut Tergugat III Intervensi I membenarkan dalil gugatan Penggugat Intervensi I tentang pembuatan Akta No. 01 tanggal 04 Mei 2012, tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak penguasaan Atas Tanah Negara ; -----

Halaman 40 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



2. Bahwa akta tersebut diatas dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi I adalah atas kehendak Para Penghadap, yaitu Penggugat asal (sebagai pembeli dan Tergugat I asal sampai dengan Tergugat V asal (sebagai penjual) ; -----
3. Bahwa oleh karena akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi I sudah tepat dan benar maka kepada pembelinya beralih segala manfaat dan kenikmatan atas kepemilikan bangunan dan penguasaan atas tanah Negara dimana bangunan tersebut berdiri ; -----
4. Bahwa oleh karena akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi I sudah tepat dan benar maka harus dipercayai kebenarannya sebelum dibuktikan adanya kepaluan dan atau perbuatan pidana yang mendahului atau menyertainya ; -----

C. JAWABAN TURUT TERGUGAT INTERVENSI III terhadap gugatan PENGUGAT INTERVENSI II :

1. Bahwa Turut Tergugat III Intervensi II membenarkan dalil gugatan Penggugat Intervensi II tentang pembuatan Akta No. 01 tanggal 04 Mei 2012, tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak penguasaan Atas Tanah Negara ; -----
2. Bahwa akta tersebut diatas dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi II, adalah atas kehendak Para Penghadap, yaitu Penggugat asal (sebagai: pembeli), dan Tergugat I asal sampai dengan Tergugat V asal (sebagai penjual) ; -----
3. Bahwa oleh karena akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi II sudah tepat dan benar maka kepada pembelinya beralih segala manfaat dan kenikmatan atas kepemilikan bangunan dan penguasaan atas tanah Negara dimana bangunan tersebut berdiri ; -----
4. Bahwa oleh karena akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III Intervensi II sudah tepat dan benar maka harus dipercayai kebenarannya sebelum dibuktikan adanya kepaluan dan atau perbuatan pidana yang mendahului atau menyertainya ; -----

Halaman 41 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



-----Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Asal ;-----
- Menolak seluruh gugatan Penggugat Intervensi I dan seluruh gugatan Penggugat Intervensi II ;

- Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

-----Menimbang, bahwa dalam perkara dimaksud Pengadilan Negeri Semarang telah mengajukan putusan sebagai berikut pada tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284/Pdt.G/2012/PN.Smg. dengan amar lengkap berbunyi sebagai berikut : -----

I. DALAM PERKARA ASAL : -----

A. DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menerima dan mengabulkan. gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pemilik sah atas Bangunan dan hak - hak turunannya berupa Penguasaan atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan. Semarang Barat Kota. Semarang berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/Rumah Bp. Setyo Irfan ; -----

Sebelah Timur : Tanah/Rumah Bp. Candra Kusuma ; -----

Sebelah Selatan : Jl. Jenderal Soedirman Semarang ; -----

Halaman 42 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Sebelah Barat : Tanah/Rumah Bp. Yanto Susilo ; -----

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli yang, beritikad baik dan sah;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Turut Tergugat III mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 01 tanggal 04 Mei 2012 adalah Sah dan Berharga;

5. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah atau akan mengalihkan, menjaminkan, mengalihkan, maupun mempertanggungkan Bangunan berikut Hak-Hak Turunannya berupa Penguasaan atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217 - 219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang kepada Pihak Ketiga maupun Pihak lain baik secara terang-terang maupun sembunyi-sembunyi selain kepada Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum; -----
7. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa berupa Bangunan dan hak-hak turunannya berupa Penguasaan atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 217-219 Kelurahan Karangayu, Kecamatan. Semarang Barat Kota. Semarang tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara yang berwenang ;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan perkara ini;

Halaman 43 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



9. Menghukum memerintahkan Turut Tergugat I untuk memproses sertifikat kepemilikan hak atas tanah berikut bangunan obyek sengketa tersebut menjadi milik Penggugat apabila perkara ini telah berkekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 3.651.000,00 (Tiga juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

11. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya ;

II . DALAM INTERVENSI I :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi I seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Intervensi I untuk membayar ongkos perkara sebesar nihil ;

III. DALAM INTERVENSI II:

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi II seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Intervensi II untuk membayar ongkos perkara sebesar nihil ;

-----Menimbang bahwa relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284/Pdt.G/2012/PN.Smg. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 23 Nopember 2013 telah diberitahukan putusan tersebut kepada Kuasa Turut Terbanding II & III semula Turut Tergugat II & III sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum ;

-----Menimbang bahwa, atas putusan tersebut Pembanding I - semula Penggugat Intervensi II mengajukan permintaan banding pada tanggal 23 Juli 2013 terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284 / Pdt.G / 2012 / PN.Smg. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Halaman 44 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



-----Menimbang bahwa, Pembanding II - semula Penggugat Intervensi I mengajukan permintaan banding pada tanggal 30 Juli 2013 terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284 / Pdt.G / 2012 / PN.Smg. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

-----Menimbang bahwa, Pembading III- semula Tergugat I, II, III, IV dan V – Tergugat Intervensi II, III, IV, V dan VI masing-masing juga sebagai Terbanding IV, V, VI, VII dan VIII mengajukan permintaan banding pada tanggal 30 Juli 2013 terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284/ Pdt.G/2012/PN.Smg. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

-----Menimbang bahwa, relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2013 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama masing-masing kepada Kuasa Pembanding III – semula sebagai Tergugat I, II, III, IV dan V – Tergugat Intervensi II, III, IV, V dan VI masing-masing juga sebagai Terbanding IV, V, VI, VII dan VIII dan kepada Pembanding II semula Penggugat Intervensi I- juga sebagai Terbanding III serta Pembanding I-semula Penggugat Intervensi II- juga sebagai Terbanding II ;

----- Menimbang bahwa, relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2013 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Turut Terbanding II dan III – semula sebagai Turut Tergugat II dan III, Tergugat Intervensi II dan III ;

-----Menimbang bahwa, relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2013 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama masing-masing kepada Terbanding I – semula sebagai Penggugat Asal – Tergugat Intervensi I dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I – Turut Tergugat Intervensi I ;

-----Menimbang bahwa, Pembading III- semula Tergugat I, II, III, IV dan V – Tergugat Intervensi II, III, IV, V dan VI masing-masing juga sebagai Terbanding IV, V, VI, VII dan VIII, dalam permintaan bandingnya tersebut dinyatakan dicabut



dengan Nomor : 284/Pdt.G/2012/PN.Smg jo No.60/Pdt/U/2013/PN.Smg. jo No.5/
Pdt.C/2013/PN.Smg bertanggal 10 Nopember 2013 ; -----

-----Menimbang bahwa, relas pemberitahuan pencabutan banding yang dibuat oleh
Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan pencabutan
banding dari Pembanding III – semula sebagai Tergugat I, II, III, IV dan V –
Tergugat Intervensi II, III, IV, V dan V masing masing juga sebagai Terbanding IV,
V, VI, VII dan VIII telah diberitahukan dengan seksama masing-masing kepada
pihak lawannya pada tanggal 8 Nopember 2013, 11 Nopember 2013, 12 Nopember
2013, 13 Nopember 2013 dan tanggal 14 Nopember 2013 ;

-----Menimbang bahwa, Pembanding I - semula Penggugat Intervensi II
menyerahkan memori banding bertanggal Semarang, 8 Nopember 2013 yang
diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 11 Nopember
2013 dan salinan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan
dengan seksama kepada masing-masing lawannya pada tanggal 20 Nopember 2013,
21 Nopember 2013 dan tanggal 22 Nopember 2013 ; -----

-----Menimbang bahwa Pembanding II menyerahkan memori banding bertanggal
semarang, 5 Desember 2013 yang diterima di Pengadilan Tinggi Semarang pada
tanggal 9 Desember 2013 ; -----

-----Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi
kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari
berkas perkara ; -----

-----Menimbang bahwa, setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan
seksama berkas perkara yang dimintakan banding beserta segala surat-surat yang
berkaitan, salinan putusan pengadilan tingkat pertama, memori banding dari para
Pembanding, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum sebagai
berikut : -----

TENTANG HUKUMNYA

-----Menimbang bahwa, permintaan banding dari Pembanding I dan Pembanding II
yang telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara menurut ketentuan peraturan
perundangan, maka secara formal permintaan banding dari Pembanding I dan
Pembanding II dapat diterima ; -----

Halaman 46 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



-----Menimbang bahwa, permintaan banding dari Pembanding III terbukti telah dicabut dalam waktu sebelum perkara ini diputus dalam peradilan tingkat banding, maka menurut hukum pencabutan yang dimaksud dianggap sah dan selanjutnya bagi Pembanding tersebut disebut sebagai Terbanding IV, Terbanding V, VI, VII dan VIII - semula sebagai Tergugat I, II, III, IV dan V - Tergugat Intervensi II, III, IV, V dan VI ;

TENTANG EKSEPSI DALAM PERKARA ASAL

-----Menimbang bahwa, eksepsi dari Turut Tergugat I sekarang sebagai Turut Terbanding I, pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dipandang tidak tepat. Menurut Pengadilan Tingkat Banding materi eksepsi yang diajukan itu sudah menyangkut sengketa pokok tentang terjadinya wanprestasi dari perjanjian, karena itu akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya, dengan demikian eksepsi dimaksud harus dinyatakan ditolak ; -----

-----Menimbang seterusnya bahwa, setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah menyimpangi ketentuan hukum acara tentang penilaian beban pembuktian. Dikatakan demikian karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat Asal hanya berpihak pada bukti yang diajukan oleh Penggugat Asal saja tanpa disertai dengan melakukan penilaian bukti-bukti baik yang diajukan oleh Tergugat / Penggugat Intervensi. Tindakan ini penting dilakukan karena untuk memberikan pertimbangan dengan seksama dan menetapkan bukti mana yang lebih kuat dan menentukan ;

-----Menimbang bahwa, dalam perkara ini terdapat silang sengketa pada obyek sengketa yang sama, apakah obyek sengketa itu sah dalam penguasaan Penggugat Asal atau sah dalam penguasaan Penggugat Intervensi I ataukah sah dalam penguasaan Penggugat Intervensi II, sebelum semuanya itu dipertimbangkan, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding terdapat 2 (dua) persoalan hukum yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu yaitu : -----

Halaman 47 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



a. Menetapkan tentang keberadaan obyek sengketa dengan segala keadaan dan kedudukan status hukumnya ; dan ;

b. Menetapkan keabsahan penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Asal I, II, III, IV dan V ;

Ad.a. Menetapkan tentang keberadaan obyek sengketa dengan segala keadaan dan kedudukan status hukumnya : -----

-----Menimbang bahwa, berdasarkan gugatan dari Penggugat Asal, gugatan dari Penggugat Intervensi I dan gugatan dari Penggugat Intervensi II, obyek sengketa yang dimaksud adalah : Sebidang tanah seluas $\pm 1468 \text{ m}^2$ dengan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang RT.01 / RW.02 yang dikenal terletak di Jalan Jenderal Soedirman Nomor 217-219 Semarang, dahulu tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan / HGB No.270 Desa Karangayu, Surat Ukur dan Gambar situasi tanggal 16-1-1991 No.246/1991 luas $\pm 1.468 \text{ m}^2$, Sertifikat diterbitkan pada tanggal 23-7-1991 atas nama Pemegang Hak NV. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu, yang berdasarkan bukti bertanda TT.1-1 sama dengan bukti bertanda P.i.II-2 Sertifikat HGB dimaksud berlaku selama 30 (tiga puluh) tahun sejak tanggal 18-10-1966 berakhir tanggal 18-10-1996 ;

Ad.b. Menetapkan keabsahan penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Asal I, II, III, IV dan V ; -----

-----Menimbang bahwa Tergugat Asal II, III, IV dan V adalah anak keturunan / anak kandung dari perkawinan antara Tergugat Asal I dengan almarhum Pratigny, yang untuk singkatnya disebut sebagai Para Tergugat Asal ; -----

-----Menimbang bahwa, obyek sengketa semula oleh NV. Bouw & Cult ' Karangayu " bangunan rumah diserahkan kepada seseorang bernama Suparnen Kartokusumo sejak tanggal 4 Desember 1959 (bukti P.i.II.5) dan

Halaman 48 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



berlanjut sampai tanggal 1 September 1965 dengan memperpanjang masa sewa (bukti bertanda P.i.II-6), kemudian pada tanggal 11 Pebruari 2006 PT. Karangayu dengan menunjuk perjanjian kontrak sewa rumah tanggal 4 Desember 1959 dan perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 1 September 1965 mengirim surat " secara Sepihak " tentang pengakhiran / selesai sewa menyewa kepada Suparnen Kartokusumo / Sri Puji Astuti Cs (vide: bukti bertanda P.i.II-11) ; -----

-----Menimbang bahwa, obyek sengketa HGB habis masa berlakunya sampai dengan tanggal 18-10-1996. Tanggal 20 September 1996 NV. Bouw & Cultuur Maatschppij mengajukan permohonan HGB kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, sedangkan pada sisi lain perusahaan tersebut baru berganti nama menjadi PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu pada tanggal 23 Agustus 1997; (vide bukti bertanda P.i.II-7 dan P.i.II-9) ; -----

-----Menimbang bahwa, Surat Penghentian sewa secara sepihak, bukti bertanda P.i.II-11 bertanggal 11 Pebruari 2006 menurut Pengadilan Tingkat Banding sudah kehilangan legitimasi di karenakan HGB sudah berakhir sejak tanggal 18-10-1996 dan tanah dimaksud kembali pada kekuasaan Negara ; (vide: PP No.40 tahun 1996 tanggal 17_6_1996) ; -----

-----Menimbang bahwa, Para Tergugat Asal secara riil sejak Oktober 1996 sampai dengan tahun 2012 menguasai obyek sengketa (selama 16 tahun) atau jika ditarik dari awal keluarga Para Tergugat Asal menguasai sejak tahun 1959 diperbarui masa sewa tahun 1965, berlangsung secara terus menerus dan pada tahun 2006 baru ada pemutusan sewa secara sepihak, yang berarti menguasai obyek sengketa secara riil sejak tahun 1959 sampai dengan tahun 2012 berarti selama 53 tahun, dengan kenyataan itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat Asal menurut hukum dan keadilan harus diartikan sebagai tindakan penguasaan yang sah ; -----

-----Menimbang seterusnya bahwa, sebagaimana telah disebut dalam pertimbangan hukum terdahulu bahwa silang sengketa terhadap obyek yang diperkarakan yaitu : ---

Halaman 49 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



a. Apakah penguasaan obyek sengketa. itu sah berkaitan dengan dalih
Penggugat Asal ? atau ;

b. Apakah penguasaan obyek sengketa itu sah berkaitan dengan dalih
Penggugat Intervensi I ? atau ;

c. Apakah penguasaan obyek sengketa itu sah berkaitan dengan dalih
Penggugat Intervensi II ? ;

Atas permasalahan tersebut Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan ; -----

Ad. a. Apakah penguasaan obyek sengketa itu sah berkaitan dengan dalih Penggugat
Asal ? : -----

-----Menimbang bahwa, terhadap persoalan ini harus dilihat pada konteks
hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Asal dengan Tergugat Asal
yang bertumpu pada beban pembuktian yang harus dilakukan oleh Penggugat
Asal sebagai pihak yang mendalihkan bahwa ia memperoleh hak secara sah
terhadap obyek sengketa ; -----

-----Menimbang bahwa, Tergugat Asal sebagaimana telah dipertimbangkan
terdahulu tentang penguasaan terhadap obyek sengketa dipandang sah. -----

Selanjutnya Penggugat Asal menyatakan bahwa ia telah mengadakan
hubungan hukum dengan Penggugat Asal berupa " Jual Beli Bangunan dan
Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara (vide bukti bertanda P.3) ; ---

-----Menimbang bahwa, sebelum bukti bertanda P.3 tersebut diterbitkan,
pihak-pihak yang sama pada waktu yang sama tepatnya 30 menit sebelumnya
mengadakan perjanjian pembatalan ditempat Notaris yang berbeda (vide
bukti bertanda P.8) ; -----

-----Menimbang bahwa, Penggugat mendalihkan pada gugatan point angka
8 bahwa lampiran berupa surat-surat sebagai persyaratan untuk melaksanakan
pengikatan Jual Beli Bangunan diatas Tanah Negara (obyek sengketa) yaitu
berupa : -----

Halaman 50 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



- Surat Keterangan Tidak Sengketa No.593/27/2010 tanggal 21 April 2010 dan Surat Penguasaan Tanah Negara No.593/26/2010 tanggal 21 April 2010 keduanya diterbitkan oleh Lurah Karangayu, Kecamatan Semarang Barat adalah PALSU ; -----

-----Menimbang selanjutnya bahwa, antara Penggugat Asal dengan Tergugat Asal terjadi perdamaian dan seterusnya membatalkan perjanjian dalam hal ini, Akta Notaris No.1 tanggal 04 Mei 2012 (bukti P-8) membatalkan Akta Notaris No.05 tanggal 11 Nopember 2010 (bukti bertanda P.2) ; -----

-----Menimbang bahwa, terhadap dalih gugatan Penggugat Asal yang meminta agar Pengadilan memutuskan menyatakan sah dan berharga terhadap " Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara " Akta Notaris (Turut Tergugat III Asal) No.01 tanggal 04 Mei 2012 (bukti bertanda P.3), Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa didalam Akta Notaris dimaksud tidak terdapat adanya dasar penguasaan bangunan dan tanah negara oleh yang disebut dalam akte adalah " Pihak Pertama " in casu Para Tergugat Asal. Di dalam akta hanya disebut beberapa Surat-surat Pelimpahan dibawah tangan ; -----
- Bahwa untuk tanah negara, jika tidak terdapat bukti-bukti tertulis yang outentik, maka peranan pejabat Kelurahan / Desa adalah penting dan diperlukan untuk menerangkan tentang keadaan tanah siapa yang secara nyata menguasinya. In casu dalam akta yang dimaksud tidak ada ; (vide: PP No.24 tahun1997 tentag Pendaftaran Tanah) ; -----
- Disamping itu pula perlu ditambahkan sekedarnya disini sebagai suatu keadaan nyata yang terjadi bahwa antara Penggugat Asal dengan Tergugat Asal, pada waktu yang sama, terpaut waktu 30 menit mengadakan perjanjian di Notaris yang berbeda dalam kaitan obyek yang sama, yang pada akhirnya mengakibatkan keadaan negatif berupa ketertekanan kejiwaan bagi Tergugat Asal terbukti dengan keluarnya Surat-Surat Pernyataan dari Tergugat Asal (vide: bukti bertanda Pi.I-3 dan P.i.I-9) ; ---

-----Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa bukti

Halaman 51 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda P.3 disamping tidak dilengkapi dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang diterbitkan oleh Desa / Kelurahan, bukti P.3 (Akta Notaris No.01 tanggal 04 Mei 2012) mengandung unsur paksaan / dwang, sehingga keberadaannya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan ;

-----Menimbang bahwa, persoalan tentang keabsahan Akta Notaris No.01 tanggal 04 Mei 2012 merupakan pangkal dari tuntutan - tuntutan Penggugat Asal, sedangkan Akta Notaris diaksud dibatalkan, maka terhadap tuntutan-tuntutan Pengugat Asal yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian gugatan Penggugat Asal harus dinyatakan ditolak ; -----

Ad. a. Apakah penguasaan obyek sengketa itu sah berkaitan dengan dalih gugatan Penggugat Intervensi I ? ; -----

-----Menimbang bahwa, dalih dan tuntutan gugatan Penggugat Intervensi I adalah agar ia dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa yang berdasarkan :

- Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan / Negara dan Pelimpahan Bangunan, masing-masing bertanggal 25 dan 26 Mei tahun 2012 ; -----

-----Menimbang bahwa, untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Intervensi I mengajukan bukti-bukti yaitu : -----

- Bukti bertanda P.i.I-1 dan P.i.I-2 yaitu Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dan Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diterbitkan oleh Lurah Karangayu Kecamatan, Semarang Barat ; -----
- P.i.I-4 berupa Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan / Negara dari Tergugat Asal kepada Penggugat Intervensi I tanggal 25 Mei 2012 yang diketahui oleh Lurah Karangayu dan Camat Semarang Barat ; -----
- Bukti bertanda P.i.I-5 dan P.i.I-6 masing-masing Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dan Surat Keterangan Tidak Sengketa, keduanya bertanggal 28 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Lurah Karangayu dan dicatat di Kecamatan Semarang Barat ; -----

-----Menimbang selanjutnya bahwa, sebagaimana dalam pertimbangan hukum di depan bahwa penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh

Halaman 52 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Tergugat Asal adalah sah, karena itu pengalihan hak sepanjang dilakukan sesuai prosedur dan tata cara yang benar, menurut hukum perbuatan itu adalah benar dan sah; -----

-----Menimbang bahwa, hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat Asal dengan Penggugat Intervensi I tersebut pada bukti bertanda P.i.I.-4 yang dilandasi adanya bukti bertanda P.i.I.-1 dan P.i.I.-2 kemudian dikeluarkan Surat Keterangan atas nama Penggugat Intervensi I (bukti bertanda P.i.I.-5 dan P.i.I.-6), Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa hubungan hukum itu dipandang sebagai hubungan hukum yang mengandung unsur itikad baik, maka dari itu adalah sah menurut hukum ; -----

-----Menimbang bahwa, dikarenakan hubungan hukum antara Peggugat Intervensi I dengan Tergugat Asal berupa " Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan / Negara dan Pelimpahan Bangunan " (obyek sengketa) adalah sah menurut hukum, maka Tuntutan Penggugat Intervensi I tersebut pada petitum angka 4, 5 dan angka 8 dapat dikabulkan, sedangkan tuntutan selebihnya sepanjang berkaitan dengan gugatan Penggugat Asal dan gugatan Penggugat Intervensi II dalam kaitan hubungan hukum yang dilakukan dengan Tergugat Asal dipertimbangkan secara terpisah, baik yang telah dipertimbangkan terdahulu maupun yang akan dipertimbangkan dibawah ini, tidak perlu diuraikan disini. Sedangkan untuk tuntutan lainnya dikarenakan tidak beralasan dan tidak terdapat relevansi maka harus dinyatakan ditolak sepanjang tidak dipertimbangkan sebaliknya; -----

Ad.c. Apakah penguasaan obyek sengketa itu sah berkaitan dengan dalih gugatan Penggugat Intervensi II ? ; -----

-----Menimbang bahwa, dalih gugatan dan tuntutan Penggugat Intervensi II menyatakan bahwa ia adalah pembeli yang beritikad baik terhadap obyek sengketa berdasarkan kekuatan Akta Notaris No. 55 tanggal 16 Agustus 2012 (bukti bertanda P.i.II.1) ; -----

-----Menimbang bahwa, bukti bertanda P.i.II-1 tersebut adalah berupa hubungan hukum “ Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah serta Pemberian Ganti Rugi “ anantara **Lanne Tedja Winata** yang bertindak untuk dan atas nama PT. Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu

Halaman 53 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



(perubahan nama perusahaan yang dahulu yaitu NV. Bouw & Cultuur Maatschappij Karangayu) sebagai penjual dengan Penggugat Intervensi II sebagai pembeli ; -----

-----Menimbang bahwa, jelas dalam Akta dimaksud tertulis obyek jual beli dan pelepasan hak atas tanah adalah berupa bangunan dan sebidang **tanah negara** bekas HGB No.270 / Karangayu yang telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 1996 ; -----

-----Menimbang bahwa, sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu bahwa pemegang HGB No. 270 sejak tanggal 18 Oktober 1996 sudah kehilangan Haknya karena tanah sudah menjadi kekuasaan pihak lain dalam hal ini dibawah penguasaan Tergugat Asal. Memang benar pemegang hak pernah mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 20 September 1996, akan tetapi tidak ditindaklanjuti secara pro aktif dari pemohon, dan yang terjadi pemohon justru aktif melakukan penjualan kepada Penggugat Intervensi II tanpa perlu melakukan konfirmasi kepada pejabat yang berwenang tentang keadaan-keadaan mengenai obyek yang diperjualbelikan ; -----

-----Menimbang seterusnya bahwa, dikarenakan penjual sudah kehilangan hak penguasaan terhadap obyek yang diperjualbelikan, maka hubungan hukum berupa Jual Beli bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut pada Akta No.55 tanggal 16 Agustus 2012 (bukti bertanda P.i.II-1) tidak mempunyai kekuatan hukum dan dipandang tidak pernah ada atau **batal sejak semula** ; -----

-----Menimbang seterusnya bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka gugatan Penggugat Intervensi II harus dinyatakan **ditolak** ; -----

-----Menimbang bahwa, dari semua pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan terdahulu, maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimintakan banding harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya akan ditetapkan dibawah ini ; -

-----Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I- semula Penggugat Asal, Tergugat Intervensi I dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar

Halaman 54 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



biaya-biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk Pengadilan Tingkat Banding akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ; -----

Mengingat,

1. Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ; -----
2. Undang-Undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum ; -----
3. Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura (HIR) ; -----
4. Ketentuan-Ketentuan Hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permintaan banding dari Pembanding I, semula Penggugat Intervensi II dan Pembanding II, semula Penggugat Intervensi I ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 284/Pdt.G/2012/PN.Smg., yang dimintakan banding ; dan ; -----

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM PERKARA ASAL : -----

- A. Tentang Eksepsi : -----
- Menolak eksepsi Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I ; -----
- B. Tentang Pokok Perkara : -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

Halaman 55 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



II. DALAM INTERVENSI I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi I –
Pembanding II juga sebagai Terbanding III untuk
sebagian ; -----
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum peralihan hak
atas obyek sengketa dari Tergugat II Intervensi kepada
Penggugat Intervensi I sebagaimana tertuang dalam
Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan / Negara
yang terletak di Jalan Jenderal Soedirman 217-219
RT.01 RW.02 Kelurahan Karangayu Kecamatan
Semarang Barat tanggal 25 Mei 2012 dan Surat
Pelimpahan Bangunan tertanggal 26 Mei 2012 ;

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Intervensi I
adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa
berdasarkan Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah
Garapan / Negara yang terletak di Jalan Jenderal
Soedirman 217-219 RT.01 RW.02 Kelurahan
Karangayu Kecamatan Semarang Barat tanggal
25 Mei 2012 dan Surat Pelimpahan Bangunan
tertanggal 26 Mei 2012 ; ----
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Intervensi II,
III, IV, V dan VI yang telah mengalihkan obyek
sengketa kepada Tergugat Intervensi I ataupun kepada
pihak lain selain kepada Penggugat Intervensi I,
sekarang Pembanding II juga sebagai Terbanding III
adalah tidak sah ; -----
5. Menyatakan bahwa akta Turut Tergugat III mengenai
Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Penguasaan
Atas Tanah Negara Nomor : 01 tanggal 04 Mei
2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan

Halaman 56 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



hukum mengikat ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Intervensi I berhak untuk mengajukan permohonan hak atas obyek sengketa kepada instansi yang berwenang ;

7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III, sekarang Turut Terbanding I, II dan III supaya tunduk dan mentaati putusan ini ;

8. Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk bagian yang selebihnya ;

III. DALAM INTERVENSI II :

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi II, sekarang Pembanding I untuk seluruhnya ;

IV. DALAM PERKARA ASAL dan INTERVENSI :

- Menghukum Terbanding I- semula Penggugat Asal, Tergugat Intervensi I supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang untuk Pengadilan Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang pada hari SENIN, tanggal 30 DESEMBER 2013 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari : **A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Ketua Majelis, **UNTUNG WIDARTO, SH.MH.**, dan **I WAYAN KOTA, SH.MH.**, masing – masing selaku Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **6 JANUARI 2014** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh

Halaman 57 dari 58 Halaman Putusan Nomor : 439/Pdt/2013/PT.Smg



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

NURHIDAYAT, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

UNTUNG WIDARTO, SH.MH

A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH

ttd

Panitera Pengganti,

I WAYAN KOTA, SH.MH

ttd

NURHIDAYAT, SH

Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
3.

Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,- +
J u m l a h = Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)