



**PUTUSAN**

Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Sebastian Wibowo**, bertempat tinggal di Jl. Panorama 2.P.8 Nomor 23 Rt. 008 Rw. 002, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Jangli, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Wagisan, S.H., M.H. Dan Rekan, Advokat yang berkantor di Jl. Borobudur Timur Xiv Rt/rw.011/009 Kel. Kembangarum, Kec.Semarang Barat Kota Semarang.Alat Kantor Advokat Di Jl. Sampangan Baru Blok C No. 9, Gajahmungkur, Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2024, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Maryanto Alexander**, bertempat tinggal di Karangrejo Rt 004 Rw 002 Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Karangrejo, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**  
**Heri Susanto**, bertempat tinggal di Karangrejo Rt 004 Rw 002 Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Karangrejo, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**  
**Rita Herlina**, bertempat tinggal di Karangrejo Rt 004 Rw 002 Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Karangrejo, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat III**  
**Agung Budi Haryanto**, bertempat tinggal di Karangrejo Rt 004 Rw 002 Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Karangrejo, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat IV**  
**Ninik Erlina**, bertempat tinggal di Karangrejo Rt 004 Rw 002 Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Karangrejo, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat V**  
**Abdul Majid**, bertempat tinggal di Mangkuyudan Rt 002 Rw 003 Kel. Ngabeyan, Kec. Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, Ngabeyan, Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat VI**;

Halaman 1 dari 38 Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg



**Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg, tanggal 29 Januari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg, tertanggal 29 Januari 2024 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara serta mempelajari gugatan, jawaban, replik dan duplik dalam perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 26 Januari 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 29 Januari 2024, dalam register perkara perdata Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg, telah mengemukakan gugatan dengan alasan/duduk perkara sebagai berikut:

**KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI SEMARANG**

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI adalah subyek hukum yang berdomisili/ bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang dan berdomisili/bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sukoharjo.
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tanah berikut bangunan yang berada dan terletak setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang masuk pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang.
3. Bahwa mengingat akan ketentuan Pasal 118 ayat (1), (2) dan (4) *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR") tentang Pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa dan mengadili atau sesuai dengan penerapan asas *Actor Sequitur Forum Rei* khususnya *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi dan *Actor Sequitur Forum Sita*, yang secara lengkap menjelaskan sebagai berikut:
  - (1) "Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 **kepada Ketua Pengadilan Negeri di**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**daerah hukum siapa tergugat bertempat diam** atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya.”

- (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka **gugatan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat**. Namun, jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) reglement tentang aturan Hakim dan Mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O.)
- (4) “Dalam hal gugatan mengenai barang tidak bergerak, **gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri tempat barang tidak bergerak tersebut terletak** apabila tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak diketahui. Namun khusus dalam persoalan ini hanya berlaku bagi gugatan mengenai benda tidak bergerak, bukan yang menyangkut uang sewa dari benda tidak bergerak tersebut. Namun, ketentuan ini berbeda dengan apa yang tercantum dalam pasal 99 ayat (8) R.V. dan Pasal 142 ayat (5) R.Bg. dimana dalam hal gugatan menyangkut benda tidak bergerak, gugatan diajukan ke pengadilan negeri di wilayah dimana benda tidak bergerak tersebut terletak;

Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana diuraikan dan dikemukakan di atas maka gugatan *a quo* yang didaftarkan Penggugat melalui Pengadilan Negeri Semarang adalah SUDAH TEPAT dan BERDASARKAN HUKUM.

## KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

4. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan yang berada dan terletak setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO (Penggugat).
5. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 4 tersebut di atas asalnya membeli dari ABDUL MAJID (Tergugat VI) pada tahun 2022 berdasarkan Akta Jual Beli No. 364/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQI ZIA UL’HAQ, SH, MKn, PPAT di Semarang dimana hingga sekarang belum/tidak sepenuhnya menerima apa yang seharusnya menjadi hak pembeli yaitu Penggugat belum menerima secara fisik, menguasai dan menghasili tanah-bangunan miliknya tersebut, maka kemudian Penggugat

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut apa yang seharusnya menjadi haknya tersebut mengajukan gugatan perkara *aquo* ke Pengadilan.

6. Bahwa secara umum, konsep Perbuatan Melawan Hukum termaktub dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** yang menyatakan, ***"Setiap perbuatan melanggar yang hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"***. Berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 1365 tersebut di atas, dapat diuraikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum baik berupa hukum tertulis maupun tidak tertulis.
  - b. Adanya Kesalahan dalam diri pelaku.
  - c. Adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil (moril)
  - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (*Causal Verbaand*).
7. Bahwa dari uraian unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata di atas, Penggugat akan menguraikan keadaan-keadaan dalam perkara *aquo* untuk membuktikan terpenuhinya unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

**PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN HAK SERTA KEPENTINGAN PENGUGAT**

8. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2019 Penggugat menerima kuasa menjual dari Tergugat VI untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, dan/atau perbuatan hukum lainnya yang dimaksudkan memindahtangankan terhadap bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada dan melekat di atasnya yang menurut sifatnya adalah merupakan barang tetap terletak di jalan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, sesuai tanda bukti hak milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak ABDUL MAJID, sesuai Akta Kuasa menjual tanggal 30 Oktober 2019 No. 63 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCHAMAD RIZQI ZIA UL'HAQ, SH, MKn, PPAT Kota Semarang.
9. Bahwa berdasarkan akta kuasa menjual tanggal 30 Oktober 2019 No. 63 tersebut pada bulan Desember 2022 Penggugat dalam kapasitas kedudukan sebagai kuasa dari tergugat VI /Penjual, menjual tanah bangunan sebagaimana diuraikan pada angka 8 tersebut diatas, kepada diri sendiri (Penggugat) dalam kapasitas kedudukan sebagai pembeli atas

Halaman 4 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah berikut bangunan yang ada dan berdiri di atasnya yang setempat dikenal tanah bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Sebagaimana ternyata pada Akta Jual Beli No. 364/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang di buat oleh dan dihadapan MOCHAMAD RIZQI ZIA UL'HAQ, SH, MKn, PPAT Kota Semarang.

10. Bahwa jual beli atas tanah bangunan dimaksud dengan harga secara keseluruhan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) Dimana Penggugat telah membayar lunas harga jual beli tanah bangunan obyek jual beli kepada Tergugat VI.
11. Bahwa adapun yang menjadi obyek jual beli adalah berupa bidang tanah berikut bangunan yang ada dan berdiri di atasnya yang terletak dan setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO (Penggugat), untuk mudahnya tanah-bangunan dengan identitas tersebut selanjutnya mohon disebut **barang/ tanah obyek sengketa**.
12. Bahwa ketika terjadi transaksi jual beli tanah-bangunan masih dalam keadaan dikuasai, ditempati/dihuni Tergugat I s/d Tergugat V.
13. Bahwa setelah tanda bukti hak/sertifikat atas tanah-bangunan obyek sengketa menjadi atas nama pemegang hak Penggugat, kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I s/d Tergugat V baik secara langsung maupun tidak langsung melakukan Upaya penyelesaian musyawarah kekeluargaan dimana Penggugat meminta kepada tergugat I s/d Tergugat V bersedia secara sukarela mengosongkan selanjutnya menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemiliknya. Namun Upaya yang dilakukan Penggugat tidak mendapatkan tanggapan yang memadai, Dimana Tergugat I s/d Tergugat V tetap menguasai, menghasili dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa milik Penggugat.
14. Bahwa Pengugat selaku pemilik tanah-bangunan obyek sengketa telah berulang kali meminta kepada Tergugat I s/d Tergugat V untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah, namun Upaya yang dilakukan Penggugat mendapat penolakan dari Tergugat I s/d Tergugat V dengan alasan yang tidak jelas dimana Tergugat I s/d Tergugat V tetap menguasai, menempati tanah bangunan obyek sengketa milik Penggugat hingga sekarang.
15. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V menguasai, menghasili dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa milik Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasarkan pada alas hak yang sah menurut hukum atau dengan perkataan lain Tergugat I s/d Tergugat V telah melakukan perbuatan

Halaman 5 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum yaitu secara sengaja melanggar hak orang atau pihak lain (Penggugat).

16. Bahwa dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I s/d Tergugat V tersebut telah menimbulkan/mengakibatkan Penggugat menderita/mengalami kerugian dimana Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa belum atau bahkan tidak dapat sepenuhnya menikmati dan menghasili apa yang menjadi haknya tersebut. Adapun kerugian yang diderita dan dialami Penggugat meliputi kerugian materiil serta kerugian immateriil (moril) rinciannya sebagai berikut:

### **Kerugian materiil :**

- Penggugat telah kehilangan penghasilan karena tidak dapat mengusahakan tanah-bangunan miliknya yang masih dikuasai dan ditempati Tergugat I s/d Tergugat V nilainya sebesar

Rp. 100.000.000,-

- Biaya-biaya atau ongkos-ongkos yang dikeluarkan Penggugat untuk keperluan mengurus bidang tanah yang dibelinya hingga dimajukannya gugatan ini nilainya sebesar

Rp. 50.000.000,-

Jumlah kerugian materiil

Rp.

150.000.000,-

### **Kerugian immateriil :**

- Berupa kerugian moril dimana Penggugat menjadi tidak nyaman dan kehilangan hak nikmat hasil atas apa yang menjadi miliknya secara penuh, kerugian mana dikonversikan dalam bentuk uang nilai seluruhnya sebesar

Rp.

500.000.000,-

Jumlah kerugian keseluruhan

Halaman 6 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rp.

650.000.000,-

Terbilang : Enam ratus lima puluh juta rupiah.

17. Bahwa unsur Kausalitas, Penggugat merujuk pada teori *Adequate Veroorzaking*, dimana Tergugat I s/d Tergugat V yang menguasai, menghasili dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah menurut hukum tersebut secara langsung merugikan hak serta kepentingan Penggugat sebagai pemilik atas tanah-bangunan obyek sengketa karena Penggugat tidak bisa menguasai, menikmati dan menghasili apa yang menjadi haknya tersebut secara penuh.
18. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut serta guna menjamin dan memastikan Para Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini dengan baik, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan supaya Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi/melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik.
19. Bahwa guna menjamin keberhasilan gugatan ini serta untuk menghindari dari perbuatan Para Tergugat mengasingkan/memindah-tangankan tanah obyek sengketa maupun harta kekayaannya dengan cara apapun kepada pihak lain, juga mengingat akan ketentuan pasal 227 HIR. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah obyek sengketa maupun terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat lainnya.
20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan menentukan serta mengingat akan ketentuan pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat.
21. Bahwa oleh karena upaya Penggugat sebagai pemilik atas tanah-bangunan obyek sengketa telah berusaha menyelesaikan permasalahannya dengan Para Tergugat secara musyawarah kekeluargaan (perdamaian) namun upaya yang dilakukan Penggugat tidak berhasil bahkan Tergugat I s/d Tergugat V secara terang-terangan menolak untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, maka kemudian diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa oleh karena Para Tergugat ada pada pihak yang kalah dalam perkara maka mohon Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan dan dikemukakan di atas, maka Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang terhadap tanah-bangunan obyek sengketa serta terhadap harta kekayaan Para Tergugat lainnya.
3. Menyatakan hukumnya bidang tanah-bangunan yang terletak dan setempat dikenal tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm$  279 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO adalah milik sah Penggugat.
4. Menyatakan hukumnya Para Tergugat yang menguasai, menikmati dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan hak maupun kepentingan Penggugat.
5. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa serta selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah secara sukarela dan dengan tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi yang diderita dan dialami Penggugat baik kerugian materiil maupun imateriil yang nilai keseluruhan sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah). Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

## Kerugian materiil :

- Penggugat telah kehilangan penghasilan karena tidak dapat mengusahakan tanah-bangunan miliknya yang masih dikuasai dan ditempati Tergugat I s/d Tergugat VI

Halaman 8 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg

### Disclaimer

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





nilainya sebesar

Rp.

100.000.000,-

- Biaya-biaya atau ongkos-ongkos yang dikeluarkan Penggugat untuk keperluan mengurus bidang tanah yang dibelinya hingga dimajukannya gugatan ini nilainya sebesar

Rp.

50.000.000,-

Jumlah kerugian materiil

Rp.

150.000.000,-

**Kerugian immateriil :**

- Berupa kerugian moril dimana Penggugat menjadi tidak nyaman dan kehilangan hak nikmat hasil atas apa yang menjadi miliknya secara penuh, kerugian mana dikonversikan dalam bentuk uang nilai seluruhnya sebesar

Rp.

500.000.000,-

Jumlah kerugian keseluruhan

Rp.

650.000.000,-

Terbilang : Enam ratus lima puluh juta rupiah.

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi/ melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada vaset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat.
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang ada/timbul dalam perkara ini.

## **ATAU**

-- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya bernama Agus Haryoko, SH dan Rekan, para Advokad yang sah pada Law & Justice alamat kantor di Kompleks Pertokoan Siranda Jl. Diponegoro No.34 Semarang, Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2024, Tergugat V hadir sendiri dan Tergugat VI tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas tertanggal.30 Januari 2024, 27 Februari 2024, 26 Maret 2024, 14 Mei 2024 dan dinyatakan di tinggal;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mewajibkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkaranya melalui mediator sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena kedua belah pihak tidak punya mediator sendiri dan menyerahkan kepada Majelis Hakim, selanjutnya atas kesepakatan kedua belah pihak Majelis Hakim dengan penetapannya tertanggal 22 April 2024 telah menunjuk Novrida Diansari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang untuk bertindak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 13 Mei 2024, bahwa Mediasi sudah diupayakan akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat pada persidangan tanggal 20 Mei 2024, Penggugat menyatakan ada Perbaikan dan Penambahan alamat Tergugat VI pada gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban berikut eksepsi dan Rekonpensi, sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **A. Eksepsi Mengenai Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**

1. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana ternyata tercatat

Halaman 10 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam register perkara Nomor 60/Pdt.G/2024/PN.Smg tertanggal 29 Januari 2024;

2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menggugat :
  - a) **MARYANTO ALEXANDER**, NIK 3374097112480036, Tempat/tanggal lahir Semarang, 02 Juni 1950, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, di Karangrejo RT 004 RW 002 Kel. Karangkrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang.
  - b) **HERI SUSANTO**, NIK. 3374092703780003, tempat/tanggal lahir Semarang, 27 Maret 1978, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, di Karangrejo RT 004 RW 002 Kel. Karangkrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang.
  - c) **RITA HERLINA**, NIK 3374092812150001, tempat/tanggal lahir Semarang, 30 Mei 1979, jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, di Karangrejo RT 004 RW 002 Kel. Karangkrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang.
  - d) **AGUNG BUDI HARYANTO**, NIK 3374090508750003, tempat/tanggal lahir Semarang, 05 Agustus 1975, jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, di Karangrejo RT 004 RW 002 Kel. Karangkrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang.
  - e) **NINIK HERLINA**, alamat di Karangrejo RT 004 RW 002 Kel. Karangkrejo, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang.
  - f) **ABDUL MAJID**, NIK. 33111121505520005, alamat Mangkuyudan RT 002, RW 003, Kel. Ngabeyan, Kec. Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo.
3. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada dan terletak setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang Sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/karangrejo, gambar situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak Sebastian Wibowo (Penggugat).
4. Bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal, 29 Januari 2024 mendalilkan bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Dan Tergugat V, telah menempati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terletak di jalan Karangrejo RT. 004/RW. 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang milik penggugat.
5. Bahwa dahulu riwayat dari pada obyek sengketa, merupakan harta peninggalan dari Almarhumah Ibu Johar Murtati Alias Siti Aminah yang merupakan nenek dari Tergugat I dan Tergugat V, serta buyut dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan ibunya Sartje (pemilik asal obyek sengketa), akan tetapi setelahnya Tergugat I dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa) melakukan tukar guling secara lisan, tanah pekarang milik Tergugat I ditukar dengan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Sartje (obyek sengketa).

Halaman 11 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



6. Bahwa setelah adanya tukar guling antara Tergugat I dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa) tersebut, Ibu Yohanna Antoneta (orang tua Tergugat I dan Tergugat V) beserta suami dan anak-anaknya kemudian menempati obyek sengketa tersebut hingga sekarang, dengan dasar ketika itu Sartje (pemilik asal obyek sengketa) sudah menjual tanah pekarangan hasil tukar guling dengan Tergugat I, lalu kemudian muncul kesepakatan secara lisan dari keluarga besar ibu Johar Murtati alias Siti Aminah, bahwa objek sengketa yang ditempati oleh Keluarga Ibu Yohana Antoneta (orang tua Para Tergugat) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje;
7. Bahwa seiring berjalannya waktu setelah anak-anak Ibu Yohana Antoneta dewasa kemudian menikah dan tinggal bersama dengan anak isterinya di dalam rumah obyek sengketa, sehingga hingga saat ini yang menempati rumah obyek sengketa bukan hanya Para Tergugat saja, tetapi isteri dan anak-anak serta cucu-cucu Tergugat I juga ikut menempati rumah obyek sengketa tersebut. Bahkan ketika isteri Tergugat I meninggal juga disemayamkan di rumah obyek sengketa tersebut;
8. Bahwa hal ini telah dibuktikan berdasarkan bukti permulaan berupa Putusan Nomor 535/Pdt.G/2019/PN Smg dengan perkara dan obyek sengketa yang sama, Putusan perkara nomor tersebut mengabulkan eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan menjatuhkan putusan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Otnvankelijker Verklaard* (NO).
9. Bahwa kemudian seiring berjalannya waktu anak-anak Tergugat I dalam hal ini adalah Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dewasa kemudian menikah dan tinggal bersama dengan suami dan isteri masing-masing di dalam rumah obyek sengketa, sehingga sampai saat ini bukan yang menempati obyek sengketa bukan hanya Para Tergugat saja, tetapi juga anak dan cucu dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV juga turut menempati rumah obyek sengketa.
10. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan Para Tergugat berdasarkan Kartu Keluarga No. 3374092812150001 tercantum atas nama RYAN DESTA PUTRA IRWANDARU yang merupakan anak dari Tergugat III dan turut menempati obyek sengketa tersebut tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
11. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan Para Tergugat berdasarkan pada Kartu Keluarga No. 3374100808230001 tercantum Nama TITA BELA HERLINA yang merupakan Anak dari Tergugat III dan



turut menempati obyek sengketa tersebut tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.

12. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan tergugat berdasarkan Kartu Keluarga No. 3374092812150001 tercantum atas nama SANTI SEPTIANINGSIH yang merupakan isteri dari Tergugat II tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
13. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan tergugat berdasarkan Kartu Keluarga No. 3374092812150001 tercantum atas nama AMELIA RISA FEBRIYANTI yang merupakan anak dari Tergugat II tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
14. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan tergugat berdasarkan Kartu keluarga No. 3374091312057009 tercantum atas nama AYU CHRISTINE DIAH yang merupakan isteri dari Tergugat IV tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
15. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan tergugat berdasarkan Kartu keluarga No. 3374091312057009 tercantum atas nama KEVIN CHRISNANDIKA yang merupakan anak dari Tergugat IV tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
16. Bahwa sebagaimana dalam bukti permulaan yang diajukan tergugat berdasarkan Kartu keluarga No. 3374091312057009 tercantum atas nama KENJI SATRIA RAMADHAN yang merupakan anak dari Tergugat IV tidak tercantum dalam surat gugatan penggugat.
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memasukkan anak dan cucu dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ke dalam pihak, dengan demikian gugatan penggugat **mengandung cacat formil *Error in Persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang artinya gugatan penggugat diajukan kurang pihak.**
18. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm 111) dijelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasikan mengandung *error in persona* yang meliputi: *diskualifikasi in person* (Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai penggugat), *gemis aanhoeda nigheid* (salah sasaran pihak yang digugat), *Plutium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak) .





19. Bahwa akibat hukum gugatan yang mengandung *error in persona*, gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil.
20. Bahwa oleh karena suatu gugatan dianggap cacat formil, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke verklaard***).
21. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo terbukti **kurang pihak (*error in persona*)**, yaitu tidak menggugat isteri dan anak-anak para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, sebagai Tergugat, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidaknya **tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*)**.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. Dalam Kompensi

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum dan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
2. Bahwa atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan Tergugat I dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai di atas secara mutatis mutandis dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 4 dan angka 5 yang mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan yang berada dan terletak setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jalan Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang sebab sejak adanya tukar guling antara Tergugat I dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa), Ibu Yohana Antoneta ( orang tua Para Tergugat) beserta suami dan anak-anaknya kemudian menempati rumah obyek sengketa tersebut hingga



sekarang, dengan dasar ketika itu Sartje (pemilik asal obyek sengketa) sudah menjual tanah pekarangan hasil tukar guling dengan Tergugat I, lalu kemudian muncul kesepakatan secara lisan dari keluarga Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah bahwa obyek sengketa yang ditempati oleh keluarga Ibu Yohana Antoneta (ibu kandung Tergugat I dan nenek Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje.

4. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11 karena terkait tanah obyek sengketa ini bukanlah milik Tergugat IV sebab sejak adanya kesepakatan secara lisan dari keluarga Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah bahwa obyek sengketa yang ditempati oleh keluarga Ibu Yohana Antoneta (ibu kandung Tergugat I dan nenek Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje sehingga Surat Kuasa Menjual yang didapat Tergugat VI dari Sartje adalah tidak sah.
5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 12 yang mendalilkan bahwa setelah adanya transaksi jual beli tanah-bangunan masih dikuasai, ditempati/dihuni oleh Tergugat I s/d Tergugat V, hal tersebut adalah kelalain dari Penggugat ketika melakukan transaksi jual beli tanah-bangunan obyek sengketa dengan Tergugat VI tidak melihat obyeknya terlebih dahulu. Hal tersebut menambah keyakinan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV bahwa jual-beli tersebut merupakan upaya dari Tergugat VI dan keluarga Sartje untuk menyingkari kesepakatan yang pernah terjadi di dalam keluarga besar Almarhumah Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah dan menyingkirkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dari obyek sengketa.
6. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 13 dan angka 14 yang mendalilkan bahwa penggugat telah menggunakan berbagai cara agar Tergugat I s/d Tergugat V untuk mengosongkan obyek sengketa, hal tersebut terjadi karena antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak terdapat kesepakatan jual-beli obyek sengketa tanah tersebut dan perbuatan Tergugat VI yang melakukan jual-beli obyek sengketa kepada Penggugat merupakan perbuatan yang



mengingkari kesepakatan yang pernah terjadi di dalam keluarga besar Almarhumah Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah.

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 15 yang mendalilkan bahwa Tergugat I s/d Tergugat V telah menempati obyek sengketa sama sekali tidak berdasarkan pada alas hak yang sah menurut hukum sehingga tindakan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, bahwa ditegaskan sebelumnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV sebagaimana telah disampaikan dalam eksepsi di atas, dahulu riwayat dari pada obyek sengketa merupakan harta peninggalan dari Almarhumah Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah yang merupakan nenek dari Tergugat I, Buyut dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, dan Ibunya Sartje (pemilik asal obyek sengketa), akan tetapi, setelahnya antara Tergugat I dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa) melakukan tukar guling secara lisan dengan obyek berupa tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atas miliknya Sartje (obyek sengketa), oleh karenanya kemudian Ibu Yohana Antoneta (orang tua Tergugat I) beserta suami dan anak-anaknya kemudian menempati rumah obyek sengketa tersebut dan kemudian begitu juga dengan anak-anak Tergugat I dalam hal ini adalah Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV juga menempati rumah obyek sengketa bersama suami dan isteri serta anak-anaknya hingga saat ini, dengan dasar karena Sartje (pemilik asal obyek sengketa) sudah menjual tanah pekarangan yang dahulunya milik Tergugat I dan kemudian muncul kesepakatan secara lisan dari keluarga besar Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah bahwa obyek sengketa yang ditempati oleh keluarga Ibu Yohana Antoneta (Orang tua Tergugat I dan Nenek dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapapun termasuk Sartje, kesepakatan yang demikian jauh sebelum adanya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat VI, berdasarkan uraian keterangan di atas kemudian menjadi timbul pertanyaan, keliaran dan perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menempati obyek sengketa tersebut di mana? Karena pada dasarnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menempati obyek sengketa berdasarkan kesepakatan antara Ibu Yohana Antoneta (orang tua Tergugat I dan Nenek Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) dengan orang tua Sartje (Ibu Johar Murtati Alias Siti Aminah);



8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Pengugat pada posita angka 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, bahwa jauh sebelum adanya jual beli terjadi antara Pengugat dengan Tergugat VI, Ibu Yohanna Antoneta (Orang Tua Tergugat I, Nenek Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) beserta suami dan isteri serta anak-anaknya sudah menempati obyek sengketa dengan dasar adanya tukar guling antara Sartje (pemilik asal obyek sengketa) dengan Tergugat I, tanah pekarangan milik Tergugat I di tukar dengan tanah bangunan yang berdiri di atasnya milik Sartje (obyek sengketa), oleh karena jual beli yang dilakukan antara Pengugat dan Tergugat VI bukan karena melalui lelang sebagaimana yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maka pengugat sebelum melakukan transaksi jual beli wajib melihat dan mengetahui obyek jual beli terlebih dahulu sehingga pengugat mengetahui keadaan obyek yang sebenarnya dan hal tersebut terasa sangat janggal, bahwa **PENGGUGAT MEMBELI RUMAH TANPA MELIHAT OBYEKNYA TERLEBIH DAHULU**, sehingga tidak benar jika perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menempati obyek sengketa dikatakan perbuatan melawan hukum, justru perbuatan Pengugat lah yang patut dipertanyakan, "Bagaimana bisa membeli rumah tanpa melihat obyek rumahnya secara nyata terlebih dahulu?" hal tersebut membuktikan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Pengugat dan Tergugat VI adalah jual beli yang direkayasa;

## B. Dalam Rekonsensi

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam konsensi mohon disebut sebagai Para Pengugat dalam rekonsensi dan Pengugat dalam Konsensi mohon disebut sebagai Tergugat I dalam rekonsensi dan Tergugat VI dalam konsensi mohon disebut sebagai Tergugat II dalam Rekonsensi serta Notaris yang bernama Mochamad Rizqi Azia Ul'Haq, SHm MKn, dalam rekonsensi mohon disebut sebagai Turut Tergugat I.
2. Bahwa Pengugat dalam rekonsensi mohon agar seluruh dalil dalam bab konsensi secara mutatis mutandis termuat dan terbaca kembali dalam bab rekonsensi ini.
3. Bahwa Para Pengugat dalam Rekonsensi adalah pemilik sah dari tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dengan luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  sebagaimana riwayat objek sengketa yang merupakan Almarhumah Ibu



Johar Murtati Alias Siti Aminah yang merupakan Nenek dan Buyut dari Para Penggugat dan juga merupakan Ibunya Sartje (pemilik asal obyek sengketa), setelahnya terdapat tukar guling antara Tergugat I dalam konpensi dengan Sartje (pemilik asal obyek sengketa).

4. Bahwa setelah adanya tukar guling antara Tergugat I dalam Konpensi dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa), Ibu Yohanna Antoneta (orang tua Tergugat I dalam konpensi) beserta suami dan anak-anaknya kemudian menempati obyek sengketa tersebut hingga sekarang, lalu kemudian muncul kesepakatan secara lisan dari keluarga besar Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah bahwa objek sengketa yang ditempati oleh Keluarga Ibu Yohana Antoneta (Orang Tua Tergugat I dalam konpensi) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual siapa pun termasuk Sartje;
5. Bahwa atas dasar kesepakatan lisan tersebut yang melarang adanya penjualan objek tanah sengketa sudah diketahui oleh Tergugat II dalam rekonsensi mengingat kedudukannya adalah Menantu dari Sartje
6. Bahwa perbuatan awal dari Tergugat II dalam Rekonsensi yang membeli objek sengketa dari Sartje merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kesepakatan lisan dari keluarga besar ibu Johar Murtati alias Siti Aminah, bahwa objek sengketa yang ditempati oleh Keluarga Ibu Yohana Antoneta (orang tua Para Tergugat) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje;
7. Bahwa perbuatan Tergugat II dalam rekonsensi yang melakukan jual-beli terhadap obyek sengketa kepada Tergugat I dalam rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum karena telah melanggar kesepakatan lisan dari dari keluarga besar ibu Johar Murtati alias Siti Aminah, bahwa objek sengketa yang ditempati oleh Keluarga Ibu Yohana Antoneta (orang tua Para Tergugat) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I dalam rekonsensi yang melakukan jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat II dalam rekonsensi tanpa terlebih dahulu dilakukan pengecekan untuk mengetahui obyek jual beli yang sebenarnya adalah hal yang janggal, bahwa **TERGUGAT I DALAM REKONSENSI MEMBELI RUMAH TANPA MELIHAT OBYEKNYA TERLEBIH DAHULU**, sehingga tidak benar jika perbuatan Para Penggugat dalam rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum, justru perbuatan Tergugat I dalam rekonsensi yang patut dipertanyakan "Bagaimana bisa ada seseorang yang membeli rumah tanpa melakukan pengecekan obyek





rumahnya secara nyata terlebih dahulu?" hal tersebut mengindikasikan jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonsensi adalah rekayakasa;

9. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I DALAM REKONSENSI MEMBELI RUMAH TANPA MELIHAT OBYEKNYA TERLEBIH DAHULU**, adalah perbuatan pembeli yang tidak beritikad baik.
10. Bahwa oleh karena Tergugat I dalam rekonsensi membeli obyek sengketa dengan itikad tidak baik maka perjanjian jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonsensi harus dibatalkan.
11. Bahwa dengan demikian, maka kedudukan Para Penggugat dalam rekonsensi adalah sebagai pemilik sah rumah obyek sengketa dari tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dengan luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  adalah sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian dan alasan yang tercantum di atas, maka dengan kerendahan hati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara yang Timbul dama Perkara ini;

### II. DALAM KONPENSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya atau Setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara yang Timbul dalam Perkara ini.

### III. DALAM REKONSENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I dalam rekonpensi dan Tergugat II dalam rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi adalah penjual dan pembeli yang tidak beritikad baik;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No. 364/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dalam rekonpensi;
5. Menyatakan tanah obyek sengketa yang bertempat di Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dengan luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  adalah sah milik Para Penggugat Rekonpensi;
6. Menghukum Para Tergugat rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Juni 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan, dan atas replik tersebut kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula menanggapi dalam bentuk Duplik pada tanggal 19 Juni 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3374090409860003 atas nama SEBASTIAN WIBOWO, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3311121505520005 atas nama ABDUL MADJID, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Akta Kuasa Menjual No.63 tanggal 30 Oktober 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.364/2022, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kuitansi Pembayaran tertanggal 25 Juli 2022, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.605, diberi tanda P-6;

Halaman 20 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah SSPD-BPHTB tertanggal 16 Desember 2022, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran STTS tertanggal 19 Desember 2022, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah SSPD-BPHTB tertanggal 28 Desember 2022, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran STTS tertanggal 29 Desember 2022, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran pajak Penghasilan Nomor : SKET-1124/PHTB/KPP.101503/2023, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak tertanggal 13 Februari 2023 , diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran pajak Penghasilan Nomor : SKET-2253/PHTB/KPP.101503/2023, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak tertanggal 16 Mei 2023 , diberi tanda P-14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 1 Maret 2024 , diberi tanda P-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tertanggal 24 Juni 2024 , diberi tanda P-16;
17. Foto sesuai dengan aslinya foto Dokumentasi Penandatanganan Akta Kuasa Menjual No. 63 Tanggal 30 Oktober 2019, disebut bukti P-17;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Saksi ABDUL FATTAH;**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai klien di Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT disemarang;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat VI ( Abdul Masjid) sebagai klien di Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT disemarang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat VI ( Abdul Masjid) melakukan penandatanganan bersama Akta Kuasa Menjual di depan Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT disemarang;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana letak obyek tanah tersebut;
- Bahwa selain saksi ada saksi lain yang menyaksikan pada saat Penggugat dengan Tergugat VI (Abdul Masjid) melakukan penandatanganan bersama Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli di depan Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT disemarang yaitu Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT, Penggugat dan Tergugat VI (Abdul Masjid);
- Bahwa saksi tahu Penggugat dengan Tergugat VI (Abdul Masjid) benar-benar melakukan penandatanganan bersama Akta Kuasa Menjual di depan Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT;
- Bahwa saksi mengenali orang yang berada di Bukti P-17 mereka diantaranya: baju abu-abu saksi sendiri, baju hitam Tuan Sebastian ( Penggugat) , yang pakai Peci tergugat VI (Abdul Masjid) dan baju Merah Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.,MKn, PPAT;
- Bahwa setelah Penggugat (Tuan Sebastian) dan Tergugat VI (Abdul Masjid) menandatangani Akta Jual beli selanjutnya dilakukan Setor Pajak Penjual dan Pembeli;
- Bahwa setelah Setor Pajak Penjual dan Pembeli selanjutnya terbitlah Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa tidak ada penolakan dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebelum Sertipikat Hak Milik terbit;
- Bahwa saksi tidak tahu jika ada sengketa;

Atas keterangan Saksi ini, ditanggapi dalam kesimpulan oleh kedua belah pihak;

### **Saksi YOGA KRISWANTORO.;**

- Bahwa saksi adalah sebagai saksi dalam Akta Kuasa Menjual ;
- Bahwa saksi lupa nomor berapa Akta Kuasa Menjual yang saksi ikut tanda tangani sebagai saksi;
- Bahwa selain sebagai saksi dalam Akta Kuasa Menjual saksi juga sebagai saksi dalam Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi lupa berapa nomor Akta Jual Beli tetapi saksi ingat tahunnya, di tahun 2020;
- Bahwa Akta Jual Beli menyangkut Obyek Tanah dan sertifikat;
- Akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat VI ( Abdul Masjid);
- Bahwa saksi lupa dimana letak tanah di Akta Jual Beli tersebut;

Halaman 22 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di dalam akta Jual Beli, saksi juga ikut tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa untuk bukti surat P-3: saksi membenarkan dan mengetahui;
- Bahwa untuk bukti surat P-4: saksi mengetahui dan ikut menandatangani sebagai saksi;
- Bahwa untuk bukti surat P-5; kwitansi tidak tahu, tetapi nominal kwitansi tertera di dalam Akta Jual Beli;
- Bahwa untuk bukti surat P-6: saksi mengetahui;
- Bahwa dalam bukti surat P-4 menerangkan tentang pada awalnya Tergugat T.VI memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat selanjutnya dalam Akta Jual beli, Penggugat melakukan pembelian berdasarkan Akta Kuasa Menjual ( P-3);
- Bahwa Sebastian Wibowo selaku penjual dengan Sebastian Wibowo sebagai pembeli adalah orang yang sama dalam Akta Jual Beli;
- Bahwa waktu penandatanganan Akta Jual beli dilampirkan kwitansi pembelian;
- Bahwa pada waktu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dibacakan terlebih dahulu di hadapan Penggugat dan Tergugat IV ( Abdul Masjid);
- Bahwa dalam Akta Kuasa Menjual menerangkan tentang Tergugat VI memberikan kuasa menjual kepada Penggugat (Sebastian Wibowo);
- Bahwa sertifikat sebelum dibeli sama Penggugat (Sebastian Wibowo) adalah atas nama Tergugat VI (Abdul Masjid);
- Bahwa sekarang sertifikat atas nama Penggugat (Sebastian Wibowo);
- Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli tidak pernah menyebut nama Ibu Johar Murtati Alias Siti Aminah dan Ibu Sartje;

## **Saksi RUSLAN SURYANTO;**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai tetangga, karena saksi Ketua RW;
- Bahwa dahulu pernah ada mediasi dikelurahan antara Tergugat VI dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV , Tergugat V akan tetapi batal, waktu itu saksi di beritahu oleh Bapak Lurah karangrejo dikarenakan saksi adalah Ketua RW dari Tergugat VI dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV , Tergugat V;
- Bahwa saksi di kasih tahu oleh Bapak Lurah Karangrejo kalau kegagalan dikarenakan Tergugat I tetep mempertahankan rumah tersebut akan tetapi Tergugat V ingin ada uang tali asih ( ganti rugi);

Halaman 23 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut terlibat/tidak hadir dalam mediasi, saksi hanya diberitahu oleh Bapak Lurah Karangrejo;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RW 02;
- Bahwa lokasi masih di Kelurahan Karangrejo;
- Bahwa rumah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, masih dalam lokasi RW saksi;
- Bahwa yang tinggal didalam lokasi sengketa adalah Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV;
- Bahwa batas-batas dari rumah tersebut adalah:
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
  - Sebelah Utara : Tanah milik pak Rudi
  - Sebelah Timur : Jalan Karang rejo II
  - Sebelah barat : Rumah Kosong;
- Bahwa saksi sudah menjabat sebagai Ketua Rw selama 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa saksi bukan warga asli Karangrejo, saksi warga pendatang;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan nama Ibu Sartje;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Maryanto Alexsander ( Tergugat I);
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I dengan anak-anaknya;
- Bahwa saksi tinggal di Karangrejo sejak tahun 1980;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tergugat VI dan tidak tahu orangnya;

### **Saksi ALIVIA YANUAR MIRANTI.:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat VI;
- Bahwa pada saat itu Tergugat VI menghubungi saksi minta tolong untuk menjualkan tanahnya, karena saksi tidak ada kemampuan untuk menjualkan tanahnya Tergugat VI sehingga saksi menghubungi Penggugat untuk membeli tanah tersebut, karena Penggugat belum ada biaya sehingga Penggugat diminta untuk menjualkan tanah tersebut kemudian Tergugat VI dan Penggugat membuat Akta Kuasa Menjual, dimana Tergugat VI memberikan kuasa menjual kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat VI memberikan kuasa menjual kepada Penggugat pada tahun 2019;
- Bukti P-1 : saksi mengetahui foto dalam KTP dan alamat;
- Bukti P-2 : saksi mengetahui Foto dalam KTP dan alamat;

Halaman 24 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-3: saksi mengetahui tentang akta tersebut dimana Tergugat VI memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, mengoperkan, mengalihkan dan mendatangi berkas-berkas sebidang tanah seluas 278 m2 sebagaimana sertifikat Hak Milik No.602/Karangrejo atas nama Abdul Majid;
  - Bukti P-4: saksi mengetahui tentang akta tersebut, dimana Penggugat sebelum memberikan uang kepada Tergugat VI, Penggugat terlebih dahulu menghubungi saksi, apakah bisa membeli tanah tersebut dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual (P-3);
  - Bukti P-5: saksi tahu dan pernah melihat, dimana waktu itu Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah dan bangunan kepada Tergugat VI dengan di hadiri oleh Penggugat, tergugat VI, saksi dan Yaya Oktavianus Ronsumbre.
  - Bukti P-6: saksi mengetahui;
  - Bukti P-7: saksi mengetahui foto tersebut dimana orang yang berbaju hitam adalah Penggugat, yang berbaju putih tergugat VI, orang yang berbaju kotak-kotak merah adalah Notaris (Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH), yang berbaju abu-abu (staff notaris);
  - Bahwa tidak dilakukan Akta Jual Beli langsung setelah pembelian karena yang di inginkan Penggugat sedang Umroh;
  - Bahwa saksi tidak tahu kapan dilakukan Akta Jual Beli, yang saksi tahu hanya saat pembayaran;
  - Bahwa pada waktu pengecekan sertifikat di BPN (Badan Pertanahan Nasional) tidak ada sengketa;
  - Bahwa obyek sengketa masih ada yang menempati dan waktu itu Penggugat pernah cerita jika pernah diadakan Mediasi dikelurahan dengan orang-orang yang menempati dan penggugat pernah menawarkan uang tali asih akan tetapi tidak terima oleh pihak yang menempati rumah tersebut;
  - Bahwa setahu saksi kepemilikan rumah tersebut sebelumnya adalah Tergugat VI;
  - Bahwa tergugat VI tidak pernah bercerita tentang kepemilikan sebelumnya;
- Atas keterangan Saksi ini, ditanggapi dalam kesimpulan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 25 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374090207500003 atas nama MARYANTO ALEXANDER, disebut bukti TI-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No: 3374091312056770 atas nama MARYANTO ALEXANDER, disebut bukti TI-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Nomor: 535/Pdt.G/2019/PN.Smg tertanggal 17 Maret 2020, disebut bukti TI-1;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374092703780003 atas nama HERI SUSANTO, disebut bukti TII-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga No: 3374091212054167 atas nama HERI SUSANTO, disebut bukti TII-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Kartu tanda Penduduk NIK: 3374115809780002 atas nama SANTI SAPTANINGSIH, disebut bukti TII-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374095503040002 atas nama AMELIA RISA FEBRIYANTI, disebut bukti TII-4;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374097005790002 atas nama RITA HERLINA, disebut bukti TIII-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No: 3374092812150001 atas nama RITA HERLINA, disebut bukti TIII-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374091512040001 atas nama RYAN DESTA PUTRA IRWANDARU, disebut bukti TIII-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No: 3374100808230001 atas nama TITA BELA HERLINA, disebut bukti TIII-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374095207010004 atas nama TITA BELA HERLINA, disebut bukti TIII-5;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Halaman 26 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374090506750003 atas nama AGUNG BUDI HARYANTO, disebut bukti TIV-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No: 3374091312057009 atas nama AGUNG BUDI HARYANTO, disebut bukti TIV-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk NIK: 3374114205770003 atas nama AYU CHRISTINE DIAH, disebut bukti TIV-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK: 3374092502000001 atas nama KEVIN CHRISNANDIKA, disebut bukti TIV-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Kartu Pelajar atas nama KENJI SATRIA R, disebut bukti TIV-5;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Saksi SUKEMI,;**

- Bahwa saksi tidak tahu jika ada sengketa antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan tergugat VI;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena teman sejak kecil dan tinggal di obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat I sekarang bertempat tinggal di Obyek Sengketa;
- Bahwa obyek sengketa terletak di Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- Bahwa batas-batas dari obyek sengketa tersebut adalah:
  - Batas sebelah Timur : Jalan Gang
  - Batas sebelah Barat : saksi tidak tahu;
  - Batas sebelah Selatan : Jl. Raya Karangrejo;
  - Batas sebelah Utara : rumah Bapak RT( Rukun tetangga) Bapak Rudi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah dari obyek yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa yang tinggal dirumah obyek sengketa tersebut adalah Tergugat I, Papahe, Mamahe dan anak-anak Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar yang namanya Ibu Johar Murtati;

Halaman 27 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dengar yang namanya Ibu Sartje;
- Bahwa ibu sartje itu bibik dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Abdul masjid ( Tergugat VI);
- Bahwa Tergugat I tinggal di Obyek Sengketa sejak dahulu;
- Bahwa Tergugat I pernah bercerita kepada saksi, dahulu Ibu Sartje sudah menjual tanah yang ada disebelah barat, kok malah tanah yang sekarang di tinggali dijual lagi oleh saudaranya yang ada di solo, kemudian saudaranya Tergugat I yang di solo menjualnya lagi kepada Abdul Masjid, kemudian Abdul Masjid menjualnya lagi ke Sebastian Wibowo dan kata Tergugat I ada pengacara yang datang ke rumah sengketa memberitahu jika tanah tersebut sudah ada sertifikatnya kemudian Tergugat I disuruh pergi dari obyek sengketa ;
- Bahwa Ibu Sartje adalah tante dari tergugat I dan saudara yang disolo tidak tahu sebagai apa;
- Bahwa saksi tidak tahu kepemilikan waktu dulu yang saksi tahu hanya rumah obyek sengketa di tinggali oleh tergugat I, Mamahe dan Papahe;
- Bahwa saksi tinggal di Karangrejo;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan obyek sengketa sekitar 150 meter;
- Bahwa Ibu Sartje dulu tinggal di rumah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Johar Murtati alias Siti Aminah maupun Ibu Sartje;

Atas keterangan Saksi ini, ditanggapi dalam kesimpulan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 27 Agustus 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 17 September 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan dan Pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 24 September 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan ;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 28 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai terurai diatas;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa materi pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan surat Jawaban Para Tergugat I, II, III, IV tertanggal 4 Juni 2024 yang memuat tentang **Exceptio Plurium Litis Consortium** :

**Menimbang, bahwa kuasa Para Tergugat I, II, III dan IV mendalilkan bahwa** oleh karena gugatan Penggugat tidak memasukkan anak dan cucu dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ke dalam pihak, dengan demikian gugatan penggugat **mengandung cacat formil Error in Persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang artinya gugatan penggugat diajukan kurang pihak** sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke verklaard**).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat I, II, III dan IV tersebut diatas , pihak Penggugat di dalam surat Repliknya tertanggal 11 Juni 2024 membantah dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri Semarang dengan irah-irah "Perbuatan Melawan Hukum", dimana dalam perkara *in cassu* orang atau pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I s/d Tergugat VI.

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya menyatakan sesuai petitum gugatan Penggugat point 5 yang menyatakan : "*Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa serta selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah secara sukarela dan dengan tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara* ";

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian Para Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari Para Tergugat yang menguasai dan menghasili tanah-bangunan milik Penggugat tersebut (tanah-bangunan obyek sengketa) harus dihukum untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah-bangunan obyek sengketa selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menegaskan perlu diketahui dan dipahami oleh Tergugat I s/d Tergugat IV dimana tanah-bangunan obyek sengketa adalah **bukan/tidak merupakan barang warisan** melainkan milik sah Penggugat, sehingga dengan demikian orang-orang atau pihak sebagaimana yang

Halaman 29 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan dan didalilkan Tergugat I s/d Tergugat IV yang tidak lain adalah anak keturunan dari Tergugat I s/d Tergugat IV atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I s/d Tergugat IV secara tidak sah dan melawan hukum harus dihukum untuk mengosongkan, meninggalkan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah.

Menimbang bahwa setelah mencermati Eksepsi Para Tergugat I, II, III, IV dan Replik Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dengan menunjuk Yurisprudensi MARI No. 2471 K/SIP/1981 tanggal 18 Januari 1982 yang menyatakan : *Bahwa adalah wewenang dari pihak penggugat untuk menentukan dari pihak-pihak yang akan digugatnya* dan Yurisprudensi MARI No. 35 K/SIP/1971 tanggal 16 Juli 1971 yang menyatakan : *Bahwa hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai tergugat di pengadilan* dan Yurisprudensi MARI No. 1009 K/PDT/1994 tanggal 11 April 1997 yang menyatakan : *Bahwa adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara* maka surat eksepsi Tergugat I, II, III, dan IV dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat I, II, III dan IV dinyatakan ditolak maka materi pokok perkara harus dipertimbangkan;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang **perbuatan melawan hukum dan pengosongan Tanah-Bangunan;**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan yang terletak Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO (Penggugat) yang dibeli dari ABDUL MAJID (Tergugat VI) pada tahun 2022 berdasarkan Akta Jual Beli No. 364/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQI ZIA UL'HAQ, SH, MKn, PPAT di Semarang;

Menimbang, bahwa akan tetapi tanah dan bangunan tersebut hingga sekarang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas dibantah oleh Para Tergugat I, II, III, IV dengan menyatakan bahwa objek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dahulu adalah milik SARTJIE yang ditukar guling secara lisan dengan Tergugat I.

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat I, II, III, IV. menyatakan setelah adanya tukar guling antara Tergugat I dan Sartje (pemilik asal obyek sengketa) tersebut, Ibu Yohanna Antoneta (orang tua Tergugat I dan Tergugat V) beserta suami dan anak-anaknya kemudian menempati obyek sengketa tersebut hingga sekarang, dengan dasar ketika itu Sartje (pemilik asal obyek sengketa) sudah menjual tanah pekarangan hasil tukar guling dengan Tergugat I, lalu kemudian muncul kesepakatan secara lisan dari keluarga besar ibu Johar Murtati alias Siti Aminah, bahwa objek sengketa yang ditempati oleh Keluarga Ibu Yohana Antoneta (orang tua Para Tergugat) beserta suami dan anak-anaknya tidak boleh dijual oleh siapa pun termasuk Sartje;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat V NINIK HERLINA mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik tantenya bernama SARTJE yang tinggal di solo dan setiap ke Semarang selalu minta uang kepada kakak kandungnya bernama alm Suyanto dan sekarang Tergugat V NINIK HERLINA bersedia pindah dari objek sengketa tetapi diberi tempat tinggal yang layak;

Menimbang, bahwa dengan demikian kedua belah pihak yang berperkara dibebankan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan dan dalil bantahannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-17 dan 4 ( empat) orang saksi masing – masing bernama : 1. ABDUL FATTAH, 2. YOGA KRISWANTORO, 3. RUSLAN SURYANTO, 4. ALIVIA YANUAR MIRANTI;

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti surat Penggugat tersebut diatas Majelis berpendapat bukti surat P-6, P-3, P-4 adalah akta otentik dan merupakan bukti pokok yang dikuatkan oleh bukti P-5 sedangkan bukti surat lainnya bersifat tambahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-6 Foto copy sesuai dengan aslinya Tentang Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 605 terbit tanggal 11-5-1992 diketahui bahwa benar Objek sengketa semula tercatat atas pemegang hak Aminah alias Djoharmoertati, Saartje alias Djohar Martuti kemudian turun waris ke Saartje alias Djohar Martuti berdasarkan surat keterangan warisan no.024/KL5/II/1976 diketahui Kepala Kelurahan Karangrejo dan selanjutnya dijual kepada ABDUL MADJID berdasarkan Akte tanggal 9-7-2003 No. 29/2003 PPAT SUKARNO SH DI semarang dan terakhir dijual kepada Penggugat

Halaman 31 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBASTIAN WIBOWO berdasarkan Akte Jual beli Nomor 364/2022 tanggal 20-12-2022 yang dibuat oleh Mochamad Rizqi Zia Ulhaq SH.Mkn selaku PPAT;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-3 Fotocopy sesuai aslinya Tentang Akta Kuasa Menjual No.63 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH.Mkn,PPAT Kota Semarang.diketahui bahwa benar semula Tuan ABDUL MADJID telah memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Tuan SEBASTIAN WIBOWO untuk menjual , mengoperkan, mengalihkan...dst SHM Nomor 605/Karangrejo AN.ABDUL MADJID dan kemudian berdasarkan bukti surat bertanda P-4 Foto copy sesuai aslinya Tentang Akta Jual Beli No. 364/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Mochamad Rizqi Zia Ul'Haq, SH. Mkn, PPAT Kota Semarang diketahui bahwa objek sengketa dengan alas hak SHM Nomor 605/Karangrejo telah dijual ABDUL MADJID kepada SEBASTIAN WIBOWO dan menunjuk bukti surat bertanda P-5 Foto copy sesuai aslinya Tentang Kuwitansi Pembayaran tanah dan bangunan SHM. No 605 / Karangrejo, Gambar situasi tanggal 3 April 1992 No. 75/ 1779/1992 Luas \_+ 279 M2 tanggal 25 Juli 2022 disimpulkan bahwa SEBASTIAN WIBOWO sudah membayar Pembelian tanah SHM No 605/Karangrejo ( incasu objek sengketa ) seharga Satu Milyar kepada ABDUL MADJID.

Menimbang, bahwa oleh karena bukti pokok Penggugat bertanda P-6, P-3, P-4 (yang didukung oleh P-5) adalah merupakan akta otentik yang tidak ditemukan cacat hukumnya maka seluruh bukti surat Penggugat lainnya yang bersifat tambahan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat Para Tergugat I, II, III, IV, V;

Menimbang, bahwa Para Tergugat I , II, III, IV, V telah mengajukan bukti surat yaitu TI-1 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesai atas nama MARYANTO ALEXANDER**, NIK NIK 3374090207500003, beralamat sesuai di Jl. Karangrejo RT. 004/RW. 002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai aslinya), TI-2 Tentang **Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga MARYANTO ALEXANDER**, Nomor 3374091312056770 (sesuai aslinya), TI-3 Tentang **Foto copy Putusan Nomor 535/Pdt.G/2019/PN Smg** (sesuai copnya), TII-1 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama HARI SUSANTO**, NIK 3374092703780003,

Halaman 32 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat sesuai di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai aslinya), TII-2 Tentang **Foto copy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga HARI SUSANTO**, Nomor 3374091212054167 (sesuai aslinya), TII-3 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama SANTI SAPTANINGSIH**, NIK 3374115809780002, beralamat sesuai di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIII-1 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama RITA HERLINA**, NIK 3374097005790002, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIII-2 Tentang **Foto copy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga RITA HERLINA**, Nomor 3374092812150001 (sesuai aslinya), TIII-3 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama RYAN DESTA PUTRA IRWANDARU**, NIK 3374091512040003, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIII-4 Tentang **Foto copy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga TITA BELA HERLINA**, NIK 3374100808230001 (sesuai aslinya), TIII-5 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama TITA BELA HERLINA**, NIK 3374095207010004, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIV-1 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama AGUNG BUDI HARYANTO**, NIK 3374090506750003, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai aslinya), TIV-2 Tentang **Foto copy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga AGUNG BUDI HARYANTO** Nomor 3374091312057009 (sesuai aslinya), TIV-3 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama AYU CHRISTINE DIAH**, NIK 3374114205770003, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIV-4 Tentang **Foto copy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama KEVIN CHRISNANDIKA** NIK 3374092502000001, beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya), TIV-5 Tentang **Foto copy Kartu Pelajar atas nama KENJI SATRIA R yang beralamat di Jl. Karangrejo Rt.004/RW.002**, Kel. Karangrejo, Kec. Gajahmungkur Kota Semarang (sesuai copynya) ;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti surat Para Tergugat I, II, III, IV, V tersebut diatas oleh karena berkaitan dengan Eksepsi yang diajukan oleh Para

Halaman 33 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II, III, dan IV tentang gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium) sudah ditolak maka seluruh bukti surat Para Tergugat tersebut diatas ditolak;

Menimbang, bahwa khusus terhadap bukti Tergugat bertanda T TI-3 Tentang **Foto copy Putusan Nomor 535/Pdt.G/2019/PN Smg** (sesuai copinya) oleh karena bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas objek sengketa maka bukti surat tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan saksi sedangkan Para Tergugat I, II, III, IV hanya mengajukan satu orang saksi bernama SUKEMI yang menerangkan: tidak mengetahui asal usul Riwayat kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa dan yang menyangkut tukar guling tanah sebagaimana yang didalilkan dalam surat jawaban Para Tergugat;

Menimbang, bahwa maka dengan demikian terhadap keterangan saksi Sukemi diperlakukan asas UNUS TESTIS NULLUS TESTIS sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil – dalil bantahannya sehingga dikalahkan dan Penggugat dimenangkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian penguasaan bidang tanah-bangunan yang terletak Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm$  279 m<sup>2</sup> Atas Nama SEBASTIAN WIBOWO oleh Para Tergugat I, II, III, IV, V atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara Majelis tidak meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa maka petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang terhadap tanah-bangunan obyek sengketa serta terhadap harta kekayaan Para Tergugat lainnya adalah tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 tentang tuntutan ganti kerugian materil sebesar Rp.150.000.000, dan imateril sebesar Rp.500.000.000, (lima ratus juta rupiah) oleh karena tidak didukung dengan alat bukti yang sah maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7. Yang menuntut agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Para

Halaman 34 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap adalah beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum gugatan Penggugat angka 9 yang menuntut agar menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat, oleh karena gugatan dikabulkan didasarkan kepada alat bukti otentik berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO ( incasu Penggugat ) dan dikaitkan dengan petitum gugatan yang hanya menuntut pengosongan dan penyerahan objek sengketa dan bukan pembongkaran maka tuntutan putusan serta merta adalah beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 9. Yang menuntut agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang ada/timbul dalam perkara ini oleh karena Para Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

## DALAM REKONVENSI DAN KONVENSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam konvensi telah mengajukan gugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi /Tergugat I Rekonvensi, Tergugat VI dalam konvensi /Tergugat II dalam Rekonvensi dan Notaris Mochamad Rizqi Azia Ul'Haq, SH MKn sebagai Turut Tergugat I Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Pokok Perkara telah dipertimbangkan dengan gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebahagian, maka dengan sendirinya gugatan Rekonvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 164 HIR, pasal 1865, 1866 BW dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 35 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

- **Menolak Eksepsi Para Tergugat I, II, III, IV .**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.
2. Menyatakan sebidang tanah-bangunan yang terletak dan setempat dikenal tanah-bangunan Jl. Karangrejo RT 004 RW 002 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 605/Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 3 April 1992 No. 1779/1992/75 luas  $\pm 279 \text{ m}^2$  atas nama pemegang hak SEBASTIAN WIBOWO adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat yang menguasai, menikmati dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa serta selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah secara sukarela dan dengan tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi/ melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI DAN KONVENSI :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.737.000,- ( tiga juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 November 2023 oleh kami MUARIF, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, SARWEDI, S.H.M.H, dan SITI INSIRAH, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Smg tanggal 29 Januari 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 8 Oktober 2024, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SULISTİYONINGSIH, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SARWEDI, S.H.M.H**

**MUARIF, S.H.,**

**SITI INSIRAH, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**SULISTİYONINGSIH, S.H.**

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp	50.000,00
3. Biaya PNBP.....	Rp	80.000.00

Halaman 37 dari 38 - Putusan Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya Panggilan .....	Rp	2.033.800,00
5. Biaya Penggandaan.....	Rp	24.000,00
6. Pemeriksaan Setempat.....	Rp	1.500.000,00
7. Redaksi Putusan Sela.....	Rp	-
8. Redaksi Putusan Akhir.....	Rp	10.000,00
9. Materai Putusan Akhir.....	Rp	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp	3.737.000,00

(tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)