



PUTUSAN
Nomor 236/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. PEMERINTAH KOTA SEMARANG Cq. WALIKOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 48 Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUCHAMMAD CHASANI, SH. Staf Bagian Bantuan Hukum dan Ham pada Bagian Hukum Seta Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 181/3147 yang didaftar di dalam Register Hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 22 Mei 2019 No.889/PDT/K.Kh/2019/PN SMG, dan Surat Kuasa Khusus Nomor B/438/181//2020 tertanggal 27 Januari 2020 yang didaftar di dalam Register Hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 22 Mei 2019 No.889/PDT/K.Kh/2019/PN SMG, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I**, semula sebagai **Tergugat I**.
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang, disebut sebagai **Pembanding II** semula sebagai **Tergugat II**;
- 3. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 34 C Semarang, disebut sebagai **Pembanding III** semula sebagai **Tergugat III**, dalam hal ini Pebading II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III telah memberikan kuasa kepada RADIYANTO,SH.MH, DIAN PURI WINASTO,SH. AGUS SUGIYANTO,S,SiT dan BENEDICTUS KESUMA ADISTIA berdasarkan surat Kuasa No.MP.02.01/SK/643-33.74//2020, yang didaftar di dalam Register Hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 4 Februari 2020 No.220/PDT/K.Kh/2020/PN SMG;

Melawan
- 4. KUMALA MURTI**, NIK 3374014707410001, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Anggrek VI/27 RT. 003 RW. 005, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding I** semula sebagai **Penggugat I**;
- 5. MERRY PUJIANTI SUGIARTO**, NIK 3374036501520001, pekerjaan Swasta, alamat Jalan MT. Haryono Nomor 78 RT. 001 RW. 001, Kelurahan

Halaman 1 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding II** semula sebagai **Penggugat II**;

6. **HARTONO KURNIAWAN SANTOSO**, NIK 3374011203660001, pekerjaan Swasta, alamat Anggrek I/6 RT. 001 RW. 005 Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding III** semula sebagai **Penggugat III**;

7. **FOENG TJIE SIOE, BSC**, NIK 3374016304570001, pekerjaan Swasta, alamat Gang Besen Nomor 91 RT. 001 RW. 004, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding IV**, semula sebagai **Penggugat IV**.

8. **H. DESMIR**, NIK 3374050202460001, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Padi II/B-199 RT. 003 RW. 002, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding V**, semula sebagai **Penggugat V**.

9. **WONG HERA WIJAYA**, NIK 3374035405540002, pekerjaan Swasta, alamat Kp. Setilahan 27 RT. 002 RW. 001, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding VI**, semula sebagai **Penggugat VI**.

10. **ANDI CAHYONO (Anak Kandung Alm. TSHAI SEH TEN)**, NIK 3374032107850001, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Raden Patah No. 161 RT 001 RW 006, Kelurahan Mlatibaru, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding VII**, semula sebagai **Penggugat VII**;

11. **DAVID FABIANTO SUMARTO (Anak Kandung Alm. Ny. LO GIOK TIE)**, NIK 3374070610780002, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Suyudono Nomor 3 RT. 002 RW. 001, Kelurahan Bulustalan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding VIII**, semula sebagai **Penggugat VIII**;

12. **HARTONO BUDI MULYONO**, NIK 3374010104380001, pekerjaan Swasta, alamat Puri Eksekutif Blok A-1/1 RT. 010 RW. 002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding IX**, semula sebagai **Penggugat IX**;

13. **LILIYANA BUDI MULJONO**, NIK 3374016005730001, pekerjaan Swasta, alamat Puri Eksekutif A/63 RT. 010 RW. 002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding X**, semula sebagai **Penggugat X**.

Halaman 2 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. **YUNUS ANWAR**, NIK 3374010710390001, pekerjaan Swasta, alamat Gang Gambiran Nomor 72 RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding XI**, semula sebagai **Penggugat XI**.
15. **ARYA DILAGA, DRS**, NIK3374092303670001, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Tmn Lamongan II-2 RT. 002 RW. 001, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur J, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding XII**, semula sebagai **Penggugat XII**.
16. **YAYASAN HAKKA**, dalam hal ini diwakili oleh pimpinannya bernama CHANDRA WIJAYA KURNIAWAN dan SUGIARTO LUHUR, berkedudukan di Komplek Bubakan Baru Blok B-11 dan 12, Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai **Terbanding XIII**, semula sebagai **Penggugat XIII**.
17. **PT. DIRGANTARA MITRAMAHARDI**, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utamanya H. BL. MANTIRI, berkedudukan di Jalan Tunjungbiru Nomor 48 Villa Duta RT. 002 RW. 014, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, disebut sebagai **Terbanding XIV**, semula sebagai **Penggugat XIV**;
18. **PT. PRATAMA ERADJAYA**, berkedudukan di Jalan Beteng Nomor 33 Semarang, disebut sebagai **Turut Terbanding** semula sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 236/Pdt/2020/PT SMG tanggal 26 Mei 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding tanggal 12 April 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 18 April 2019 register Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg, sebagai berikut:

- I. **PARA PENGGUGAT** adalah pihak yang beretikad baik dan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Komplek Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah,

Halaman 3 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Semarang, berdasarkan sertifikat Hak Atas Tanah (SHGB) beserta akta-akta turutannya yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum sebagai berikut:

1.1. Bahwa Penggugat I (KUMALA MURTI) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-3 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M², gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI, demikian berdasarkan akta jual beli No. 45-10/SU/V/1993, tertanggal 28-05-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.2. Bahwa Penggugat II (MERRY PUJIANI SUGIARTO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-4 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M², gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJIANI SUGIARTO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 42-3/SU/X/1993, tertanggal 21-10-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.3. Bahwa Penggugat III (HARTONO KURNIAWAN SANTOSO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-7 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M², gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 333/2008

Halaman 4 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22-12-2008, yang dibuat dihadapan NANI TRIWAHYUNIATI, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.4. Bahwa Penggugat IV (FOENG TJIE SIOE BSC) adalah pemilik sah atas (3) tiga bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-13, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ±99 M², gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE, demikian berdasarkan akta jual beli No. 31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-12, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ±108 M², gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE demikian berdasarkan akta jual beli No. 30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 404/HGB/BPN-33.74/2017HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ±99 M², gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE, demikian berdasarkan akta jual beli No. 32-6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.5. Bahwa Penggugat V (H. DESMIR) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

Halaman 5 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-16, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M2, gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI, demikian berdasarkan akta jual beli No. 29-3/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.6. Bahwa Penggugat VI (WONG HERA WIJAYA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-1, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M2, gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh TUTI ISWANDARI, S.H.SpN.M.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.7. Bahwa Penggugat VII (ANDI CAHYONO anak kandung Alm. TSHAI SEH TEN) adalah pemilik sah atas (2) dua bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-2, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No. 58-11/SU/VI/1993, tertanggal 30-06-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-07-2014 No. SK 583/HGB/BPN/33.74/577/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-3, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna

Halaman 6 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 01099 seluas ±83 M2, gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.11-1/SU/II/1994 tertanggal 02-02-1994 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 94/HGB/BPN-3374/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

1.8. Bahwa Penggugat VIII (DAVID FABIANTO SOEMARTO anak kandung Almh. Ny. LO GIOK TIE) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-4, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ±83 M2, gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), demikian berdasarkan akta jual beli No.48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

1.9. Bahwa Penggugat IX (HARTONO BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-6, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ±97 M2, gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H., Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016

Halaman 7 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.SK.826/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-9, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M2, gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK.131/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-7, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan ANDHY MULYONO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 No. SK 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

1.10. Bahwa Penggugat X (LILYANA BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-10, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M2, gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILYANA BUDI MULYONO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/2000, tertanggal 29-

Halaman 8 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02-2000 yang dibuat dihadapan DEWIKUSUMA, Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 No. SK 825/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

1.11. Bahwa Penggugat XI (YUNUS ANWAR) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-5, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, demikian berdasarkan akta jual beli No.43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 92/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M², gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR, demikian berdasarkan akta jual beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan SUYANTO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 No. SK 63/HGB/BPN/33.74/103/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

1.12. Bahwa Penggugat XII (ARYA DILAGA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-15, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah,

Halaman 9 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas +128 M2, gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA, demikian berdasarkan akta jual beli No.29-7/SU/VIII/1993, tertanggal 18-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.13. Bahwa Penggugat XIII (YAYASAN HAKKA) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-11, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas +128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-12, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas +128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang, demikian berdasarkan akta jual beli No. 34/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

1.14. Bahwa Penggugat XIV (P.T. Dirgantara Mitramahardi) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-8, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas +107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T. Dirgantara Mitramahardi, demikian berdasarkan akta jual beli No. 55-2/SU/XI/1993,

Halaman 10 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19-11-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA
TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2. Bahwa tanah berikut bangunan ruko milik Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**.
3. Bahwa asal mula dan kronologis Para Penggugat dapat melakukan transaksi jual beli dan selanjutnya dapat memiliki tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya tersebut diatas yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa tanah Obyek Sengketa adalah berasal dari tanah Negara bekas hak barat yaitu sebagian Eigendom Verponding No. 862 yang terletak di Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, atau setempat dikenal dengan Komplek Bubakan Baru.
 - 3.2. Bahwa selanjutnya tanah Negara bekas hak barat yaitu sebagian Eigendom Verponding No. 862 tersebut pada tanggal 20 April 1992 dijadikan Obyek Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 antara Pemerintah Kota Semarang (Tergugat I) dengan PT. Pratama Eradjaya, berkedudukan di Jalan Beteng Nomor 33 Semarang (Turut Tergugat) mengenai kontrak bagi tempat usaha dalam rangka peremajaan kompleks pertokoan bubakan.
 - 3.3. Bahwa sebagai tindak lanjut dari perjanjian No. 602/12/Tahun 1992 tersebut diatas maka tanah Negara bekas hak Eigendom Verponding No. 862 Seb pada tanggal 4-12-1992 telah diterbitkan sertifikat HPL No.1/Taman Winangun seluas ± 4858 M2 (LK empat ribu delapan ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Tergugat I) yang berakhir haknya selama tanah tersebut dipergunakan untuk perdagangan dan jasa.
 - 3.4. Bahwa sehubungan sebagian tanah yang terdaftar dalam HPL No. 1/Desa Taman Winangun yaitu seluas 1482 M2 + 1603 M2 = 3086 M2 telah digunakan untuk kegiatan perdagangan barang dan jasa sebagaimana yang sudah disepakati antara Pemkot Semarang dengan PT. Pratama Eradjaya maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1316/II/4371/33.92 tanggal 08 Februari 1993 dan Nomor SK 550.2/1317/II/4372/33/92 tanggal 08 Februari

Halaman 11 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1993 dari sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Taman Winangun seluas 1.482 M2 dan 1.603 M2 dimatikan (karena haknya sudah berakhir) dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaya (Turut Tergugat) sebagaimana terbukti dari sertifikat HGB Nomor 642/Taman Winangun seluas 1482 M2 atas nama PT. Pratama Eradjaya, berkedudukan di Semarang dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 643/Taman Winangun seluas 1603 M2 atas nama PT. Pratama Eradjaya.

- 3.5. Bahwa selanjutnya HGB Nomor 642 dan HGB Nomor 643 milik PT. Pratama Eradjaya telah dipecah habis menjadi \pm 30 bidang yang kemudian pecahan tersebut dijual kepada pihak ketiga termasuk **Para Penggugat**.
4. Bahwa berdasarkan kronologis peristiwa hukum tersebut maka sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK . 550.2/1316//4371/33.92 tanggal 08 Februari 1993 dan Nomor SK 550.2/1317//4372/33/92 tanggal 08 Februari 1993 dari sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Taman Winangun seluas 1.482 M2 dan 1.603 M2, maka Pemerintah Kota Semarang Cq. Walikota Semarang (Tergugat I) sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi Obyek Sengketa.
5. Bahwa semua sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat tersebut diatas dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Semarang) dan telah diterbitkan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria Jo. Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa oleh karena semua sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat tersebut diatas telah sesuai Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria Jo. Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1870 KUHPerdata Jo. Pasal 165 HIR merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan formil, kekuatan materil, dan kekuatan mengikat, sehingga sertifikat Hak Tanah tersebut merupakan alat bukti kepemilikan yang sah, mutlak dan otentik sehingga mempunyai kekuatan hukum yang

Halaman 12 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna, oleh karenanya semua sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas demi hukum dapat diperpanjang dan atau diperbaharui haknya.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah diperoleh fakta hukum bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan menurut prosedur dan berdasarkan pada hukum yang berlaku dan oleh karenanya demi hukum Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah dan merupakan pembeli/pemilik yang beretikad baik, oleh karena Para Penggugat harus dilindungi hukum.
8. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut diatas selain didukung peraturan hukum yang berlaku sebagaimana diterangkan tersebut diatas juga diperkuat oleh Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan "bahwa pembeli yang beretikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.
9. Bahwa sejak timbulnya hak sampai dengan saat ini Para Penggugat adalah pihak yang menguasai secara fisik (digunakan untuk usaha perdagangan barang dan jasa) atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut diatas dan tidak ada pihak manapun yang membantah fakta hukum tersebut.
10. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku khususnya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dinyatakan sebagai berikut "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"
11. Bahwa sertifikat HGB milik Para Penggugat tersebut diterbitkan ke atas nama Para Penggugat rata-rata sudah mulai sejak Tahun 2000 dan sudah lebih dari 5 tahun tidak ada pihak manapun yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Para Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang ataupun tidak ada pihak manapun yang mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap Para Penggugat mengenai

Halaman 13 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat atas nama Para Penggugat tersebut.

12. Bahwa sejak semula PT. Pratama Eradjaya (Turut Tergugat) sebagai penjual asal telah menjamin tanah dan bangunan yang dijualnya, yang sekarang telah menjadi milik Para Penggugat tersebut diatas adalah bebas dari sengketa dan pengikatan jaminan serta bebas dari hubungan perikatan dengan pihak lain serta menjamin hak (SHGB) atas tanah dan bangunan tersebut dapat diperpanjang oleh Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Semarang.

II. Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan bertindak sewenang-wenang.

1. Bahwa tanpa meneliti dengan cermat tentang asal usul tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini oleh Pemerintah Kota Semarang (Tergugat I) pada tanggal 12 Januari 2018 secara melawan hak dan sewenang-wenang dan secara sepihak mengklaim bahwa Obyek Sengketa adalah aset milik Pemerintah Kota Semarang (Tergugat I) dan selanjutnya secara melawan hak dan sewenang-wenang pada tanggal 26 Februari 2018 kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II) telah membenarkan klaim dari Tergugat I atas Obyek Sengketa tersebut dan selanjutnya pada tanggal 31 Desember 2018 Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah (Tergugat III) secara melawan hak dan sewenang-wenang membenarkan klaim dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas.

2. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dikarenakan khususnya Tergugat I sejak tanah Obyek Sengketa telah digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa dan selanjutnya ditindaklanjuti adanya SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1316/II/4371/33.92 tertanggal 08 Februari 1993 dan Nomor SK 550.2/1317/4372/33/92 tertanggal 08 Februari 1993 maka Tergugat I sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi Obyek Sengketa.

3. Bahwa selain tersebut diatas Para Tergugat telah melanggar hak konstitusional Para Penggugat yang dijamin oleh konstitusi sebagaimana diatur dalam ketentuan:

Halaman 14 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 28 g Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”
 - Pasal 28 h Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun’ termasuk dalam hal ini Para Tergugat.
4. Bahwa sesuai ketentuan konstitusi tersebut diatas, sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan ruko yang berada diatasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini, maka Para Penggugat memiliki hak subyektif untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas, termasuk dalam hal ini untuk mempertahankan status hak kepemilikannya dengan mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan tersebut diatas, dan oleh karenanya tindakan Para Tergugat yang telah mengambil alih dengan mengklaim sebagai aset Tergugat I atas Obyek Sengketa tersebut yang merupakan milik Para Penggugat secara sewenang-wenang adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh penguasa yang mengakibatkan kerugian baik moril maupun materiil bagi Para Penggugat.
5. Bahwa kerugian moril dan materiil yang diderita oleh Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat yang sewenang-wenang tersebut merupakan tanggung jawab Para Tergugat, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Para Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut:

Kerugian Moril.

Bahwa secara pasti jumlah kerugian moril tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan kepatutan dimana Para Penggugat adalah pelaku bisnis yang mata pencahariannya tergantung tanah berikut bangunan ruko yang berada diatasnya yang menjadi Obyek Sengketa ini dalam menjalankan pekerjaannya dan akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Para Penggugat merasa telah terintimidasi, menimbulkan keresahan dan tekanan jiwa maupun raga oleh karena itu Para Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi moril yang pantas sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pembayaran ini dilakukan

Halaman 15 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seketika dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kerugian Materiil.

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat karena Para Tergugat telah merugikan Para Penggugat atau mengakibatkan Para Penggugat kehilangan nilai asset dan kehilangan keuntungan, harus mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak miliknya baik di luar pengadilan maupun dalam melakukan upaya hukum di pengadilan maupun instansi yang berwenang, oleh karena itu Para Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah). Adapun mengenai perincian untuk lebih jelas secara rinci akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri yang memuat daftar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, daftar dan perincian tersebut merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan ini.

6. Bahwa berdasarkan bukti otentik sertifikat HGB dan Akta Jual Beli beserta akta-akta turutannya, terdapat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan pihak PT. Pratama Eradjaya, yang mana PT. Pratama Eradjaya adalah sebagai pihak penjual asal atas tanah dan bangunan ruko tersebut diatas dan oleh karenanya agar PT. Pratama Eradjaya terikat dalam putusan perkara ini maka ditarik sebagai Turut Tergugat.
7. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat baik berupa benda tetap/tidak bergerak maupun benda tidak tetap/bergerak milik Para Tergugat yang mana masih dalam pendataan Penggugat.
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat secara tanggung renteng harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.
9. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti yang benar, sah dan bersifat otentik dan karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan

Halaman 16 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan verset, banding maupun kasasi.

Berdasarkan bukti-bukti otentik dan fakta hukum serta semua dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Para Penggugat tersebut diatas, maka Para Penggugat dengan hormat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIRE.

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat masing-masing adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berada diatasnya sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa Penggugat I (KUMALA MURTI) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yaitu:
 - Di Komplek Bubakan Baru Blok A-3 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M2, gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI, demikian berdasarkan akta jual beli No. 45-10/SU/V/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
 - 2.2. Bahwa Penggugat II (MERRY PUJANTI SUGIARTO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:
 - Di Komplek Bubakan Baru Blok A-4 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M2, gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJANTI SUGIARTO, demikian berdasarkan akta jual beli No.42-3/SU/X/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
 - 2.3. Bahwa Penggugat III (HARTONO KURNIAWAN SANTOSO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

Halaman 17 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-7 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M², gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 333/2008 tertanggal 22-12-2008, yang dibuat dihadapan NANI TRIWAHYUNIATI, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.4. Bahwa Penggugat IV (FOENG TJIE SIOE BSC) adalah pemilik sah atas (3) tiga bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-13, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M², gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-12, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M², gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 404/HGB/BPN-33.74/2017 HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M², gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.32-

Halaman 18 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.5. Bahwa Penggugat V (H. DESMIR) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-16, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M², gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI, demikian berdasarkan akta jual beli No.29-3/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.6. Bahwa Penggugat VI (WONG HERA WIJAYA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-1, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M², gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA, demikian berdasarkan akta jual beli No.14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh TUTI ISWANDARI, S.H.SpN.M.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.7. Bahwa Penggugat VII (ANDI CAHYONO anak kandung Alm. TSHAI SEH TEN) adalah pemilik sah atas (2) dua bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-2, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.58-11/SU/VI/1993, tertanggal 30-06-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-07-2014 Nomor SK 583/HGB/BPN/33.74/577/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

Halaman 19 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-3, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M², gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.11-1/SU/II/1994 tertanggal 02-02-1994 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 94/HGB/BPN-3374/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.8. Bahwa Penggugat VIII (DAVID FABIANTO SOEMARTO anak kandung Almh. Ny. LO GIOK TIE) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-4, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M², gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), demikian berdasarkan akta jual beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.9. Bahwa Penggugat IX (HARTONO BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-6, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M², gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan

Halaman 20 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK 826/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-9, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M², gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK 131/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-7, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M², gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan ANDHY MULYONO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 Nomor SK 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.10. Bahwa Penggugat X (LILYANA BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-10, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M², gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILYANA BUDI MULYONO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/2000, tertanggal 29-02-

Halaman 21 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 yang dibuat dihadapan DEWIKUSUMA, Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK . 825/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.11. Bahwa Penggugat XI (YUNUS ANWAR) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-5, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, demikian berdasarkan akta jual beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 92/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M², gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR, demikian berdasarkan akta jual beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan SUYANTO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 Nomor SK 63/HGB/BPN/33.74/103/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.12. Bahwa Penggugat XII (ARYA DILAGA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-15, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M², gambar situasi 2057/1993

Halaman 22 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA, demikian berdasarkan akta jual beli No.29-7/SU/VIII/1993, tertanggal 18-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.13. Bahwa Penggugat XIII (YAYASAN HAKKA) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-11, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-12, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang, demikian berdasarkan akta jual beli No. 34/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.14. Bahwa Penggugat XIV (P.T. Dirgantara Mitramahardi) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-8, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T. Dirgantara Mitramahardi, demikian berdasarkan akta jual beli No. 55-2/SU/XI/1993, tertanggal 19-11-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

Halaman 23 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Penggugat.
4. Menyatakan menurut hukum Pemerintah Kota Semarang Cq. Walikota Semarang (Tergugat I) tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.
5. Memerintahkan Pemerintah Kota Semarang Cq. Walikota Semarang (Tergugat I) untuk menghapus dari daftar inventarisasi asset Pemkot Semarang atas tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.
6. Menyatakan sah menurut hukum dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II) untuk memperpanjang dan atau memperbaharui haknya atas sertifikat HGB sebagai berikut:
 - 6.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M2, gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI.
 - 6.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M2, gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJANTI SUGIARTO.
 - 6.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO.
 - 6.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - 6.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M2, gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - 6.6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - 6.7. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M2, gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI.

Halaman 24 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M2, gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA.
- 6.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
- 6.10. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
- 6.11. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE).
- 6.12. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- 6.13. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M2, gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- 6.14. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- 6.15. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M2, gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILYANA BUDI MULYONO.
- 6.16. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN.
- 6.17. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR.
- 6.18. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA.
- 6.19. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA.
- 6.20. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang.

Halaman 25 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.21. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T.Dirgantara Mitramahardi.

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi moril kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000, (satu milyar rupiah), dan ganti rugi materil sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
9. Menyatakan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga.
10. Menyatakan PT. Pratama Eradjaya (Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Membaca, jawaban Tergugat I sekarang Pembanding sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

A. Gugatan Penggugat Kabur/ *Obscuur Libel*.

1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat intinya menyampaikan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, karena Para Penggugat telah menganggap Tergugat I melakukan klaim secara sepihak dan melawan hak serta sewenang-wenang. Padahal diketahui tanah-tanah yang menjadi Objek Sengketa *a quo* tercatat merupakan asset dari Pemerintah Kota Semarang (*In Cassu* Tergugat I).
2. Bahwa disamping itu mencermati gugatan Para Penggugat telah terjadi ketidaksesuaian dan ketidakjelasan antara posita dengan petitum yang dimohonkan dimana Para Penggugat khususnya didalam Petitum Poin 6

Halaman 26 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah meminta suatu Tindakan Administrasi Pertanahan berupa Permohonan Pengesahan Perpanjangan dan/atau pembaruan hak atas SHGB No. 1140, 652, 733, 1129, 1135, 644, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 790, 729, 732, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan yang kesemuanya tercatat atas nama Para Penggugat.

3. Bahwa selain daripada itu didalam tuntutan/petitum Para Penggugat pada poin 5 yang pada pokoknya meminta agar Pemerintah Kota Semarang (*In Cassu* Tergugat I) menghapus Objek Sengketa perkara a *quo* dari daftar inventarisasi asset Kota Semarang telah bertentangan dengan posita yang termuat dalam gugatan. Padahal Para Penggugat didalam posita telah mendalilkan bahwa Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah-tanah yang berdiri bangunan diatasnya sebagaimana Objek Sengketa dalam perkara a *quo*, akan tetapi justru meminta untuk menghapus Objek Sengketa dari daftar asset. Hal tersebut tentunya sangat membingungkan sehingga nyata-nyata telah mengandung ketidakjelasan dan ketidakcermatan isi gugatan antara posita dan tuntutan yang dimohonkan.
4. Bahwa meskipun dalam HIR maupun Rbg hanya mengatur mengenai cara mengajukan gugatan saja, namun dalam Pasal 8 angka 3 Reglement Op de Burgelijke Recht Vordewring (RV) telah dijelaskan persyaratan-persyaratan menegani isi gugatan yang pada pokoknya harus memuat dalil-dalil yang konkret dalam posita gugatan tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan sehingga gugatan dapat dipahami serta sesuai dengan ketentuan formil yang berlaku.
5. Bahwa oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan secara detil dan rinci mengenai korelasi secara nyata Tergugat I dengan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dan ketidaksesuaian antara posita dengan tuntutan yang dimohonkan oleh Para Penggugat maka gugatan a *quo* haruslah dianggap kabur dan tidak jelas.
6. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan, ketidakcermatan dan kekaburan gugatan dan menjatuhkan putusan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 27 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Gugatan Para Penggugat Diajukan Tanpa Memiliki Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*).

1. Bahwa mencermati gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mendalilkan tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya berdasarkan pada Hak Guna Bangunan No. 1129, 1135, 1130, 1090, 1069, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, 732, 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan No. 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671, dan 655/ Purwodinatan telah berakhir masa berlakunya, sehingga status tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan (*In Cassu* Pemerintah Kota Semarang selaku pemegang Hak Pengelolaan No. 1 /Tamanwinangun). (*Vide* Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996).
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan No. 1129, 1135, 1130, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, dan 732/Purwodinatan yang sempat dilakukan pencatatan perpanjangan hak, telah dibatalkan dan dicoret dari daftar Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No. 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 (*Vide* Pasal 35 ayat (1) huruf b point 2)
4. Bahwa sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah Obyek Sengketa, sehingga terhadap dalil Para Penggugat yang mengaku memiliki tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1129, 1135, 1130, 1090, 1069, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, 732, 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, oleh karenanya beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan **Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang tegas diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa semua hal yang tertuang dalam Eksepsi, secara mutatis-mutandis mohon dapat tertulis dan terbaca kembali didalam pokok perkara ini.

Halaman 28 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Jawaban Tergugat tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/hukumnya.
4. Bahwa mengenai posita dalam poin 3.2 Tergugat I tidak membantahnya karena merupakan suatu fakta dan kebenaran hukum.
5. Bahwa mengenai posita dalam poin 3.3 hingga 3.5 dan 4 akan Tergugat I tanggapi sebagai berikut:
 - a) Bahwa tanah-tanah yang menjadi Objek Sengketa perkara *a quo* permulaan perolehannya merupakan berdasarkan pada Perjanjian Kerjasama No. 602/12/1992 Tanggal 20 April 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Pratama Erajaya serta dikuatkan dengan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang No. 602/188/Tahun 1992.
 - b) Bahwa pada pokoknya perjanjian yang dimaksud terdapat kesepakatan-kesepakatan dan fakta sebagai berikut:
 - Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan yakni SHPL No. 1/Taman Winangun.
 - Pemerintah Kota Semarang memberi izin kepada PT Pratama Erajaya untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan induk atas tanah seluas 4.573 M².
 - PT. Pratama Erajaya memiliki wewenang penuh untuk memindahkan/mengalihkan HGB kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan.
 - Perjanjian berakhir/berlaku bersamaan dengan izin HGB yakni selama 25 tahun, dan otomatis menjadi tanah aset Pemerintah Kota Semarang kembali apabila telah melewati jangka waktu 25 tahun.
 - c) Bahwa berpijak pada uraian diatas maka Tergugat I membantah dan menolak secara tegas dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir haknya maupun dimatikan haknya selama tanah dipergunakan untuk perdagangan dan jasa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam posita poin 3.3 dan 3.4 dan 4.
6. Bahwa mengenai posita dalam poin 5 hingga 12 akan Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

Halaman 29 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa terkait perolehan hak atas tanah-tanah (*in Cassu*Objek Sengketa) yang dimiliki oleh Para Penggugat bilamana merujuk pada perjanjian No. 602/12/1992 tanggal 20 April 1992 sebagaimana tersebut diatas dan merupakan bersumber dari pemecahan SHGB No. 642 dan 643 atas nama PT. Pratama Erajaya maka tentunya hal tersebut haruslah memperoleh perlindungan hukum.
 - b) Bahwa oleh karenanya PT. Pratama Erajaya dalam perolehannya atas SHGB No. 642 dan No. 643 berasal dari pemberian izin diatas Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Taman Winangun atas nama Pemerintah Kota Semarang, maka secara nyata perolehan maupun pemilikan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Para Penggugat haruslah mematuhi segala ketentuan yang tertuang didalam perjanjian No. 602/12/1992 tanggal 20 April 1992 tersebut.
 - c) Bahwa berdasar hal tersebut maka tanah-tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya (*In Cassu*Objek Gugatan) berdasar perjanjian No. 602/12/1992 tanggal 20 April 1992 dalam jangka waktu 25 tahun sejak diberikannya Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan maka secara otomatis kembali menjadi asset Pemerintah Kota Semarang (*in Cassu* Tergugat I). Oleh karenanya berlaku bagi Para Penggugat sebagai pemegang SHGB Objek Sengketa perkara *a quo* maka seharusnya menyadari dan secara sukarela menyerahkan haknya tersebut kepada Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Taman Wianangun.
7. Bahwa mengenai Dalil Perbuatan Melawan Hukum dan Bertindak sewenang-wenang dalam posita II, khususnya poin 1-6 akan Tergugat Tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa secara teori dan penerapan unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerdara (kutipan): "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya "KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan", seperti dikutip Rosa Agustina dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum" (hal. 36) menjabarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPer adalah sebagai berikut (kutipan).

Halaman 30 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif).
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian dan
- e. Ada kesalahan”.

Bahwa oleh karenanya dalil-dalil Para Penggugat tidaklah memenuhi unsur-unsur daripada ketentuan hukum diatas sehingga dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan haruslah ditolak.

Bahwa bilamana merujuk pada teori dan penerapan unsur suatu perbuatan melawan hukum tersebut serta dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat maka tidak terdapat korelasi dan hubungan kausalitas secara nyata yang dapat dibenarkan secara hukum. Bahwa Para Penggugat hanyalah berusaha mengada-ngada dan tidak mendudukan fakta dan kronologis yang sebenarnya.

- b) Bahwa tuduhan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan klaim sepihak terhadap tanah-tanah sebagaimana Objek Sengketa perkara *a quo* adalah tidak benar dan hanyalah alasan yang dibuat-buat. Justru Tergugat I adalah sebagai Pemilik yang sah berdasar Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Taman Winangun dengan dikuatkan Perjanjian No. 602/12/1992 tanggal 20 April 1992. Oleh karenanya dalil Para Penggugat tersebut adalah menyesatkan, tidak benar dan patut ditolak.
- c) Bahwa disamping itu Objek Sengketa yang dimiliki atas jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa SHGB No. 642 dan 643 atas nama PT. Pratama Erajaya adalah SHGB yang berdiri diatas Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Taman Winangun milik Pemerintah Kota Semarang sehingga bukanlah suatu SHGB murni. Oleh karenanya hal tersebut memiliki konsekuensi hukum berlaku suatu persetujuan dan sepengetahuan dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemilik Hak Pengelolaan apabila dilakukan suatu pengalihan maupun jual beli. Akan tetapi hal tersebut selama ini tidak pernah dilakukan oleh PT. Pratama Erajaya.

Halaman 31 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Bahwa mengenai tuntutan kerugian yang dituntut oleh Para Penggugat adalah dilandasi perhitungan bisnis semata tanpa mempertimbangkan aspek kebenaran pemilikan SHPL milik Tergugat I dan terkesan hanyalah tuntutan yang dicari-cari, oleh karenanya cukuplah Tergugat I bantah dan tolak dalil tersebut.

8. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat dalam posita 7, 8 dan 9 secara bersama-sama dan secara tegas Tergugat I tolak, karena sebagaimana yang ditentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 menyatakan bahwa tidak boleh ada putusan serta merta tanpa adanya kepentingan yang mendesak/*urgent* dan berkaitan dengan jaminan barang, dengan demikian permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat I dalam Eksepsi dan Konvensi (Pokok Perkara), mutatis mutandis digunakan kembali dalam Gugat Balik (Rekonvensi) ini.
2. Bahwa Tergugat I Konvensi (untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi), dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi (untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi).
3. Bahwa gugatan rekonvensi *a quod* diajukan sebagai akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, dimana akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial.
4. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi dalam menempati tanah dan bangunan sebagaimana yang menjadi Obyek Sengketa perkara *a quo* adalah tindakan melawan hukum akibat izin SHGB yang dimiliki telah berakhir sejak bulan Februari Tahun 2018. Akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi masih menempati dan tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana berdasar pada Perjanjian No. 602/12/1992 tanggal 20 April 1992 dan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/ Taman Winangun.
5. Bahwa tindakan tersebut nyata-nyata telah merugikan Penggugat Rekonvensi yaitu perolehan atas biaya sewa apabila dilakukan persewaan kepada pihak lain, sehingga memperoleh keuntungan atas biaya persewaan tersebut. Oleh karenanya Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar yaitu:

Halaman 32 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa estimasi perhitungan harga pasar persewaan terhadap objek sengketa atas Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai hasil Appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rahmat MP & Rekan tanggal 11 Desember 2017 yaitu sebesar Rp 8.613.900.000,- (delapan milyar enam ratus tiga belas juta sembilan ratus ribu rupiah) dan setiap tahun mengalami kenaikan sebesar 5%. Jadi untuk Tahun 2018 sebesar Rp9.044.595.000,- (sembilan milyar empat puluh empat juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah). Untuk Tahun 2019 sebesar Rp 9.475.290.000,- (sembilan milyar empat ratus tujuh puluh blima juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah).

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga harus mengosongkan tempat Obyek Sengketa sejak Gugatan Rekonvensi diajukan.
7. Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak illusionir dan untuk menjamin bahwa Tergugat Rekonvensi secara imperatif membayar kerugian Penggugat Rekonvensi maka kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* terhadap asset-aset Para Penggugat sebagaimana Obyek Sengketa perkara *a quo*.
8. Bahwa kerugian materiil tersebut di atas harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika.
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* dan setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan dikenakan uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
10. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, oleh karenanya agar pengadilan memutuskan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan seketika/serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*).
11. Bahwa oleh karenanya maka gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah beralasan hukum dan diajukan sesuai dengan tata peraturan yang berlaku secara formil, sehingga mohon kiranya kepada Majelis Hakim agar dapat menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi.

Bahwa oleh karenanya uraian tersebut diatas jelas telah membantah dalil-dalil Para Penggugat. Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka Tergugat

Halaman 33 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonvensi.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau, Dalam peradilan yang baik mohon diputus seadil-adilnya Demi Keadilan yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*et aequo et bono*).

Membaca, jawaban Tergugat II sekarang sebagai Turut Terbanding I pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi.

1. Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili, dan Memutuskan Perkara *A quo* (Kompetensi Absolut).

- a. Bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang mengadili sengketa ini karena pokok sengketanya adalah sengketa Tata Usaha Negara antara Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II).
- b. Bahwa dalam gugatannya sebagaimana tertuang dalam petitum angka 6, yang intinya Penggugat memohonkan *Tindakan Administrasi Pertanahan* (Tata Usaha Negara) berupa pencatatan Perpanjangan dan/ata pembaruan hak pada Hak Guna Bangunan No. 1140, 652, 733, 1129, 1135, 1130, 644, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 790, 729, 732, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan yang kesemuanya tercatat atas nama Para Penggugat.

Halaman 34 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 dinyatakan: “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, demi tegaknya kepastian hukum dan tegaknya keadilan berdasarkan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*, (merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya), sehingga beralasan hukum terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Para Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*).

a. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya berdasarkan pada Hak Guna Bangunan No.1129, 1135, 1130, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, 732, 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan.

b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan Nomor 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan telah berakhir masa berlaku haknya, sehingga status tanah kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan (*In Cassu* Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Tamanwinangun). (*Vide* Pasal 38 PP Nomor 40 Tahun 1996).

c. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hak Guna Bangunan Nomor 1129, 1135, 1130, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 729 dan 732/Purwodinatan yang sempat dilakukan pencatatan perpanjangan hak, telah dibatalkan dan dicoret dari daftar Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya berdasarkan Keputusan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Halaman 35 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018. (*Vide* Pasal 35 ayat (1) huruf b point 2).

- d. Bahwa sebagaimana urian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah Obyek Sengketa, sehingga terhadap dalil Para Penggugat yang mengaku memiliki tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1129, 1135, 1130, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, 732, 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, oleh karenanya beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan **Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

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

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II.
- b. Bahwa sebagaimana tertuang dalam posita gugatan Nomor 1.7 halaman 4 dan Nomor 1.11 halaman 6, serta petitum Nomor 6.9 halaman 15 dan Nomor 6.16 halaman 16, terdapat kesamaan Nomor Hak Guna Bangunan dengan Subyek Hak yang berbeda, sehingga terdapat ketidakjelasan Obyek Sengketa mengenai status subyek hak terhadap Hak Guna Bangunan No. 1089/Purwodinatan.
- c. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, serta masih terdapat ketidakjelasan Obyek Sengketa, maka gugatan Penggugat kepada Tergugat II menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa Jawaban Tergugat II dalam eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 36 Putusan Nomor 236/PDT/2020/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)



A. Tentang Hak Guna Bangunan Di atas Hak Pengelolaan.

1. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, yang intinya memberikan wewenang kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan kepada pihak ketiga dengan diberikan Hak Pakai dan menerima uang pemasukan/ganti rugi/iuran wajib tahunan.

Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965:

"Hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut.*
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.*
 - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun.*
 - d. Menerima uang pemasukan/ganti-rugi dan/atau uang wajib tahunan."*
2. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Pratama Era Jaya Nomor 602/12/1992 tanggal 20 April 1992, disepakati antara lain:
 - Pemerintah Kota Semarang menyediakan tanah seluas 4.858 M².
 - Terhadap tanah tersebut diatas diberikan Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Semarang.
 - PT. Pratama Erajaya melaksanakan pembangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut seluas 2.506 M² dan berhak untuk diberikan Hak Guna Bangunan selama 25 tahun.
 - PT. Pratama Erajaya mempunyai wewenang penuh untuk memindahkan/mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga dengan sepengetahuan persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan (Pemerintah Kota Semarang).
 - **Setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan selama 25 Tahun, tanah seluas 2.506 M² tersebut inventaris dan Asset Pemerintah Kota Semarang.**

Halaman 37 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut di atas, terbit Hak Guna Bangunan Nomor 642 dan 643/Purwodinatan atas nama PT. Pratama Erajaya yang kemudian dipecah-pecah menjadi 30 bidang yang diantaranya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 1129, 1135, 1130, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 729, 732, 790, 644, 1140, 652, 733, 835, 670, 671 dan 655/Purwodinatan (Obyek Sengketa).
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996, Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 26 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996:

"Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan."

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya dalam posita Nomor 1 sampai dengan 5 pada halaman 9 dan 10 adalah **menyesatkan** dan **tidak benar**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

B. Tentang Lembaga Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*).

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada Posita Nomor 9 halaman 11 dan pada Petitum Nomor 11 halaman 17, yang menyatakan "Putusan ini dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*)".
2. Bahwa Lembaga Putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dapat diterapkan dengan mengacu pada Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001. Syarat penjatuhan putusan serta merta antara lain "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilainya barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian di pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan

Halaman 38 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tingkat Pertama" (*Vide* angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000).

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya pada Posita Nomor 9 halaman 11 dan pada Petitum Nomor 11 halaman 17 adalah **tidak benar**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

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

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, jawaban Tergugat III sekarang sebagai Turut Terbanding II pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi.

1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscurr Libel*).

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menguraikan mengenai letak dan batas-batas tanah yang menjadi Obyek Sengketa, yaitu:
- 1) HGB No. 1140/Purwodinatan atas nama Kumala Moerti.
 - 2) HGB No. 652/Puwodinatan atas nama Merry Pujianti Sugiarto.
 - 3) HGB No. 733/Purwodinatan atas nama Hartono Kurniawan Santoso.

Halaman 39 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) HGB No. 1129/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
- 5) HGB No. 1135/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
- 6) HGB No. 1130/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
- 7) HGB No. 644/Purwodinatan atas nama Desmir Sutan Sati.
- 8) HGB No. 1090/Purwodinatan atas nama Wong Hera Wijaya.
- 9) HGB No. 1089/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten.
- 10) HGB No. 1099/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten.
- 11) HGB No. 1098/Purwodinatan atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee).
- 12) HGB No. 1104/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
- 13) HGB No. 1105/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
- 14) HGB No. 790/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
- 15) HGB No. 729/Purwodinatan atas nama Liliyana Budi Mulyono.
- 16) HGB No. 1089/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar.
- 17) HGB No. 732/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar.
- 18) HGB No. 835/Purwodinatan atas nama Duriati, Gaya Dilaga, Arya Dilaga, Dewi Nurgiyana.
- 19) HGB No. 670/Purwodinatan atas nama Yayasan Hakka.
- 20) HGB No. 671/Purwodinatan atas nama Yayasan Hakka.
- 21) HGB No. 655/Purwodinatan atas nama PT. Dirgantara Mitrahadi.

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan tidak adanya uraian mengenai letak dan batas-batas tanah dengan jelas dan pasti maka beralasan hukum gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Para Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (*Persona Standy In Judisio*)

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah-tanah yaitu:
- 1) HGB No. 1140/Purwodinatan atas nama Kumala Moerti.
 - 2) HGB No. 652/Purwodinatan atas nama Merry Pujianti Sugiarto.

Halaman 40 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) HGB No. 733/Purwodinatan atas nama Hartono Kurniawan Santoso.
 - 4) HGB No. 1129/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - 5) HGB No. 1135/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - 6) HGB No. 1130/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - 7) HGB No. 644/Purwodinatan atas nama Desmir Sutan Sati.
 - 8) HGB No. 1090/Purwodinatan atas nama Wong Hera Wijaya.
 - 9) HGB No. 1089/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten.
 - 10) HGB No. 1099/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten.
 - 11) HGB No.1098/Purwodinatan atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee).
 - 12) HGB No. 1104/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
 - 13) HGB No. 1105/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
 - 14) HGB No. 790/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono.
 - 15) HGB No. 729/Purwodinatan atas nama Liliyana Budi Mulyono.
 - 16) HGB No. 1089/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar.
 - 17) HGB No. 732/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar.
 - 18) HGB No. 835/Purwodinatan atas nama Duriati, Gaya Dilaga, Arya Dilaga, Dewi Nurgiyana.
 - 19) HGB No. 670/Purwodinatan atas nama Yayasan Hakka.
 - 20) HGB No. 671/Purwodinatan atas nama Yayasan Hakka.
 - 21) HGB No. 655/Purwodinatan atas nama PT. Dirgantara Mitrahadi.
- b. Bahwa HGB No. 652, HGB No. 644, HGB No. 670, HGB No. 671, HGB No. 655/Purwodinatan adalah hak atas tanah yang sudah berakhir haknya pada tanggal 8-2-2018, sehingga Penggugat II (Merry Pujiarti Sugiarto), Penggugat V (Desmir Sutan Sati), Penggugat XII (Yayasan Hakka) dan Penggugat XIV (PT. Dirgantara Mitrahadi) sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah dimaksud dengan kata lain Para Penggugat sudah tidak mempunyai kapasitas lagi untuk mengajukan gugatan.
- c. Bahwa perpanjangan HGB No. 1129/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe, HGB No. 1135/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe, HGB No. 1130/Purwodinatan atas nama Foeng Tjie Sioe, HGB No.

Halaman 41 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1090/Purwodinatan atas nama Wong Hera Wijaya, HGB No. 1089/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten, HGB No. 1099/Purwodinatan atas nama Tshai She Ten, HGB No. 1098/Purwodinatan atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), HGB No. 1104/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono, HGB No. 1105/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono, HGB No. 790/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono, HGB No. 729/Purwodinatan atas nama Liliyana Budi Mulyono, HGB No. 732/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar telah dibatalkan oleh Tergugat III karena adanya cacat administrasi dalam pemberian perpanjangan haknya sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Obyek Sengketa, oleh karenanya beralasan hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa jawaban Tergugat III dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. Tentang Perjanjian Nomor 602/12/1992, tanggal 20-4-1992.

1. Bahwa antara Tergugat I selaku pihak pertama dengan Turut Tergugat selaku pihak kedua pada tanggal 20-4-1992 sepakat mengadakan perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan.
2. Bahwa dalam Perjanjian Nomor 602/12/1992, tanggal 20-4-1992, antara lain disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - Pihak Pertama menunjuk dan memberikan ijin kepada pihak kedua untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan kompleks pertokoan Bubaan **di atas tanah milik Pihak Pertama** (Pasal 1).
 - Tanah sebagaimana Pasal 1 ayat (1) adalah seluas $\pm 4.573 \text{ m}^2$ yang saat ini dalam penguasaan pihak pertama yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kecamatan Semarang Utara dengan status Hak Pengelolaan

Halaman 42 Putusan Nomor 236/PDT/2020/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 ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

(HPL) atas nama pihak pertama yang dikenal sebagai komplek Pertokoan Bubakan.

- Sedangkan tanah yang dimanfaatkan untuk didirikan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) oleh pihak kedua (*building coverage*) adalah sebagian tanah dimaksud ayat (1) Pasal ini seluas $\pm 2.506 \text{ m}^2$ (Pasal 2).
 - Kedua belah pihak bersepakat menetapkan jangka waktu kontrak bagi tempat usaha selama dua puluh lima tahun (25 tahun), terhitung Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas nama Pihak Kedua diterbitkan diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama pihak pertama (Pasal 3).
 - Setelah lewat jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah seluas kurang lebih 2.506 m^2 sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) dan seluruh bangunan yang berdiri diatasnya dan keseluruhan fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut, masuk menjadi inventaris/aset pihak pertama sesuai Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 3 Tahun 1986. (Pasal 15).
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor 602/12/1992, tanggal 20-4-1992 diterbitkan:
- a. HGB No. 642/Tamanwinangun seluas 1.482 atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316//4371/33/92, tanggal 8 Februari 1993.
 - b. HGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603 atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317//4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993.
4. Bahwa terhadap HGB No. 642/Tamanwinangun atas nama Turut Tergugat dipecah dan dibalik nama kepada Para Penggugat menjadi 16 bidang, yaitu:
- 1) Hak Guna Bangunan Nomor 644/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1119/Purwodinatan), seluas 130 m^2 terakhir

Halaman 43 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama DESMIR SUTAN SATI, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

- 2) Hak Guna Bangunan Nomor 645/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Purwodinatan), seluas 99 m² terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 3) Hak Guna Bangunan Nomor 646/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Purwodinatan), seluas 108 m² terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018, saat ini tanah ini dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. BCA, Tbk.
- 4) Hak Guna Bangunan Nomor 647/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Purwodinatan), seluas 99 m² terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 5) Hak Guna Bangunan Nomor 648/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1131/Purwodinatan), seluas 95 m² terakhir tercatat atas nama PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 6) Hak Guna Bangunan Nomor 649/Tamanwinangun.
- 7) Hak Guna Bangunan Nomor 650/Tamanwinangun.
- 8) Hak Guna Bangunan Nomor 651/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Purwodinatan), seluas 70 m² terakhir tercatat atas nama KUMALA MOERTI dahulu PHOA SING JOENG, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 9) Hak Guna Bangunan Nomor 652/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1138/Purwodinatan), seluas 74 m² terakhir tercatat atas nama MERRY PUJIANTI SUGIARTO dahulu TAN IO DJIE, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 10) Hak Guna Bangunan Nomor 653/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1132/Purwodinatan), seluas 99 m² terakhir tercatat atas nama PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 11) Hak Guna Bangunan Nomor 654/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 733/Purwodinatan), seluas 107 m² terakhir

Halaman 44 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

- 12) Hak Guna Bangunan Nomor 655/Tamanwinangun, seluas 107 m² terakhir tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Dirgantara Mitramahardi, berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 13) Hak Guna Bangunan Nomor 656/Tamanwinangun seluas 107m² terakhir tercatat atas nama PT.Indo Sunmotor Gemilang, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 14) Hak Guna Bangunan Nomor 657/Tamanwinangun seluas 107 m² terakhir tercatat atas nama PT.Indo Sunmotor Gemilang, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 15) Hak Guna Bangunan Nomor 658/Tamanwinangun seluas 113 m² terakhir tercatat atas nama PT.Indo Sunmotor Gemilang, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 16) Hak Guna Bangunan Nomor 659/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 675/Purwodinatan) seluas 98 m² terakhir tercatat atas nama TIAUW AGUS SURYO WINARTO berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

5. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 643/Tamanwinangun telah dipecah habis dan dibalik nama kepada Para Penggugat menjadi 14 bidang yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan Nomor 660/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Purwodinatan), seluas 83 m² terakhir tercatat atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 2) Hak Guna Bangunan Nomor 661/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Purwodinatan), seluas 114 m² terakhir tercatat atas nama WONG HERA WIJAYA, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 3) Hak Guna Bangunan Nomor 662/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Purwodinatan), seluas 83 m² terakhir tercatat atas nama TSHAI SHE TEN, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.

Halaman 45 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Hak Guna Bangunan Nomor 663/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Purwodinatan), seluas 83 m² terakhir tercatat atas nama TSHAI SHE TEN, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 5) Hak Guna Bangunan Nomor 664/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Purwodinatan), seluas 83 m² terakhir tercatat atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 6) Hak Guna Bangunan Nomor 665/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Purwodinatan), seluas 97m² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULJONO dahulu OEI SOE HWA yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 7) Hak Guna Bangunan Nomor 666/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 790/Purwodinatan), seluas 97 m² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULYONO yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 8) Hak Guna Bangunan Nomor 667/Tamanwinangun seluas 97 m² terakhir tercatat atas nama INDRAJANI SUSILOWATY KARTONO, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 9) Hak Guna Bangunan Nomor 668/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Purwodinatan), seluas 159 m² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULJONO dahulu OEI SOE HWA, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 10) Hak Guna Bangunan Nomor 669/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 729/Purwodinatan), seluas 145 m² terakhir tercatat atas nama LILIYANA BUDI MULYONO, yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 11) Hak Guna Bangunan Nomor 670/Tamanwinangun, seluas 128 m² terakhir tercatat atas nama YAYASAN HAKKA berkedudukan di Semarang, akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 12) Hak Guna Bangunan Nomor 671/Tamanwinangun, seluas 128 m² terakhir tercatat atas nama YAYASAN HAKKA berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 13) Hak Guna Bangunan Nomor 672/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 732/Purwodinatan) seluas 128 m² terakhir

Halaman 46 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama YUNUS ANWAR yang akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.

14) Hak Guna Bangunan Nomor 673/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 835/Purwodinatan) seluas 128 m² terakhir tercatat atas nama RIVI RAVIANTINA, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIANA, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 15 Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992, setelah berakhirnya HGB No. 642 dan 643/Tamanwinangun yaitu pada tanggal 8 Februari 2018, demi hukum menjadi inventaris/aset pihak pertama (Tergugat).

7. Bahwa terhadap HGB yang telah diperpanjang sampai dengan 8 Februari 2038, selanjutnya dibatalkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tanggal 12 Desember 2018 karena terdapat cacat administrasi dalam perpanjangannya.

8. Berdasarkan hal tersebut di atas, Para Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) lagi dengan Obyek Sengketa.

9. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum tersebut di atas maka dalil Para Penggugat pada posita gugatan nomor 3 dan 4 halaman 7 dan 8 dan posita point 2, 4, dan 6 pada halaman 11 sampai dengan 16, tidak berdasar hukum dan harus ditolak seluruhnya, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak.

B. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

1. Bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun".

2. Bahwa berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa "Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Hak Milik.

Halaman 47 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terjadinya hak guna bangunan berdasarkan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan".
4. Bahwa berdasarkan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 "Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan".
5. Bahwa Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan".
6. Bahwa Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan "Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan".
7. Bahwa HGB No. 642 dan 643/Tamanwinangun atas nama Turut Tergugat adalah hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwingangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tk. II Semarang dimana HGB hasil pemecahan bidang HGB No. 642 dan 643/Tamanwinangun sebagaimana telah berakhir haknya pada tanggal 8-2-2018 dan HGB yang telah diperpanjang sampai dengan 8-2-2038 telah dibatalkan sebagaimana Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tanggal 12 Desember 2018 karena terdapat cacat administrasi dalam perpanjangannya.
8. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum tersebut di atas maka Para Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan tanah Obyek Sengketa, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak.

C. Tentang Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018.

1. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 didasarkan pada Surat Walikota Semarang Nomor 593.5/172 tanggal 12 Januari 2018 perihal Permohonan Pembatalan dan

Halaman 48 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemblokiran Hak Guna Bangunan Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor 1 Taman Winangun dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 perihal permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang.
2. Bahwa berdasarkan Surat Walikota Semarang Nomor 593.5/172 tanggal 12 Januari 2018 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018, tanggal 26 Februari 2018 serta berkas-berkas yang dilampirkan dilakukan Analisis, Pemeriksaan Lapangan serta Kajian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 13 Jo. Pasal 16 Jo. Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 3. Bahwa berdasarkan Analisis, Pemeriksaan Lapangan serta Kajian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah disimpulkan adanya kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah (Perpanjangan Hak) terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 1129, 1135, 1130, 1142, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 790, 729 dan 732/Purwodinatan di atas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Purwodinatan, tanpa persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Pemerintah Kota Semarang dan harus dilakukan tindakan administrasi pertanahan berupa pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1129, 1135, 1130, 1142, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 1105, 790, 729 dan 732/Purwodinatan tersebut karena terdapat cacat administrasi sesuai ketentuan berlaku.
 4. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan".
 5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tindakan Tergugat III dalam penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 adalah tindakan yang benar dan berdasar hukum, sehingga Tergugat III tidak dapat dikualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 49 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

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

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

Membaca, putusan pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Penggugat masing-masing adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berada diatasnya, sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa Penggugat I (KUMALA MURTI) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yaitu:
 - Di Komplek Bubakan Baru Blok A-3 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M2, gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI, demikian berdasarkan akta jual beli No. 45-10/SU/V/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

Halaman 50 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Bahwa Penggugat II (MERRY PUJIAN TI SUGIARTO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-4 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M2, gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJIAN TI SUGIARTO, demikian berdasarkan akta jual beli No.42-3/SU/X/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.3. Bahwa Penggugat III (HARTONO KURNIAWAN SANTOSO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-7 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 333/2008 tertanggal 22-12-2008, yang dibuat dihadapan NANI TRIWAHYUNIATI, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.4. Bahwa Penggugat IV (FOENG TJIE SIOE BSC) adalah pemilik sah atas (3) tiga bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-13, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-12, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna

Halaman 51 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M2, gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 404/HGB/BPN-33.74/2017 HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-14, Kelurahan Purwodinatan.dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah.Kota Semarang. yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.32-6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.5. Bahwa PenggugatV (H. DESMIR) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-16, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M2, gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI, demikian berdasarkan akta jual beli No.29-3/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.6. Bahwa Penggugat VI (WONG HERA WIJAYA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-1, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M2, gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA, demikian berdasarkan akta jual beli No.14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh TUTI ISWANDARI, S.H.SpN.M.H. Notaris/PPAT di Semarang.

Halaman 52 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.7. Bahwa Penggugat VII (ANDI CAHYONO anak kandung Alm. TSHAI SEH TEN) adalah pemilik sah atas (2) dua bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-2, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.58-11/SU/VI/1993, tertanggal 30-06-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-07-2014 Nomor SK 583/HGB/BPN/33.74/577/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-3, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.11-1/SU/III/1994 tertanggal 02-02-1994 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 94/HGB/BPN-3374/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.8. Bahwa Penggugat VIII (DAVID FABIANTO SOEMARTO anak kandung Almh. Ny. LO GIOK TIE) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-4, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), demikian berdasarkan akta jual beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 53 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.9. Bahwa Penggugat IX (HARTONO BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-6, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M², gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK 826/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-9, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M², gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK 131/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-7, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M², gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan ANDHY

Halaman 54 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULYONO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 Nomor SK 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.10. Bahwa Penggugat X (LILIYANA BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-10, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M², gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILIYANA BUDI MULYONO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/2000, tertanggal 29-02-2000 yang dibuat dihadapan DEWIKUSUMA, Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK 825/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.11. Bahwa Penggugat XI (YUNUS ANWAR) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-5, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, demikian berdasarkan akta jual beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 92/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna

Halaman 55 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 732 seluas ± 128 M², gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR, demikian berdasarkan akta jual beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan SUYANTO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 Nomor SK 63/HGB/BPN/33.74/103/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.12. Bahwa Penggugat XII (ARYA DILAGA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-15, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M², gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 29-7/SU/VIII/1993, tertanggal 18-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.13. Bahwa Penggugat XIII (YAYASAN HAKKA) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-11, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas ± 128 M², gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-12, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M², gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang, demikian berdasarkan akta jual beli No.

Halaman 56 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan
LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.14. Bahwa Penggugat XIV (P.T. Dirgantara Mitramahardi) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-8, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M², gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T. Dirgantara Mitramahardi, demikian berdasarkan akta jual beli No. 55-2/SU/XI/1993, tertanggal 19-11-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Penggugat.
4. Menyatakan menurut hukum Pemerintah Kota Semarang Cq. Walikota Semarang (Tergugat I) tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.
5. Memerintahkan Pemerintah Kota Semarang Cq. Walikota Semarang (Tergugat I) untuk menghapus dari daftar inventarisasi asset Pemerintah Kota Semarang atas tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.
6. Menyatakan sah menurut hukum dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II) untuk memperpanjang dan atau memperbaharui haknya atas sertifikat HGB sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M², gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M², gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJANTI SUGIARTO.
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M², gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO.

Halaman 57 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M2, gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M2, gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M2, gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI.
- h. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M2, gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA.
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
- j. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
- k. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE).
- l. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- m. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M2, gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- n. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.
- o. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M2, gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILYANA BUDI MULYONO.
- p. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN.
- q. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR.

Halaman 58 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- r. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA.
 - s. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA.
 - t. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang.
 - u. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T.Dirgantara Mitramahardi.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
 8. Menyatakan P.T. Pratama Eradjaya (Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
 9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Dalam Rekonpensi.

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Kompensi dan Rekonpensi.

- Menghukum Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Tergugat II, Tergugat III Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.522.000,00 (empat juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg, yang menerangkan pada pokoknya bahwa pada tanggal 21 Januari 2020 kepada Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat masing masing telah diberitahukan secara patut perihal Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg Jo. No.104/Pdt.U/2019/PN.Smg dan Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg Jo.

Halaman 59 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.10/Pdt.U/2019/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2019 Tergugat I melalui kuasanya telah menyatakan banding dan pada hari Selasa tanggal 4 Februari 2020 Tergugat II dan Tergugat II melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut pada tanggal 13 Desember 2019, tanggal 12 Desember 2019, tanggal 18 Desember 2019, tanggal 13 Desember 2019, tanggal 20 Desember 2019, tanggal 12 Desember 2019, tanggal 13 Desember 2019, tanggal 16 Desember 2019, tanggal 12 Desember 2019, tanggal 13 Desember 2019, Tanggal 13 Desember 2019, tanggal 18 Desember 2019, tanggal 13 Desember 2019, tanggal 11 Februari 2020, tanggal 12 Desember 2019, tanggal 12 Desember 2019, tanggal 20 Desember 2019 Tergugat I melalui kuasanya telah menyatakan banding dan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya tersebut pada tanggal 5 Februari 2020, tanggal 11 Februari 2020, tanggal 10 Februari 2020, tanggal 6 Februari 2020, tanggal 12 Februari 2020, telah diberitahukan/disampaikan secara sah masing-masing kepada Kuasa Para Pembanding;

Membaca, memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 7 Februari 2020, dan memori banding tersebut pada tanggal 11 Februari 2020, tanggal 19 Februari 2020 dan tanggal 24 April 2020 telah diberitahukan secara patut masing-masing kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding, dan Memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat II dan III yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 Maret 2020 dan memori banding tersebut pada tanggal 11 Maret 2020, tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 24 Maret 2020 telah diberitahukan secara patut masing-masing kepada Para Kuasa Pembanding;

Membaca, kontra memori banding dari kuasa Para Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut masing-masing kepada kuasa Pembanding, Terbanding dan Para Turut Terbanding;

Halaman 60 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg Jo.No.104/Pdt.U/2019/PN.Smg. kepada Kuasa Pembanding tanggal 6 Mei 2020, Para Terbanding, Para Turut Terbanding masing-masing tanggal 5 Mei 2020, Turut Terbanding I dan kuasa Turut Terbanding III masing masing tanggal 17 Oktober 2019, yang memberi kesempatan kepada Para Pembanding dan Para Terbanding serta para Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Desember 2019 dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II, III dan Turut Tergugat yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan secara patut perihal putusan tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Desember 2019 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang, Tergugat I melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 13,12,18, 20, 16, Desember 2019 dan 11 Februari 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa pengadilan negeri dalam putusan yang dimohonkan banding ini telah mengadili:

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Penggugat masing-masing adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, sebagai berikut:

Halaman 61 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Bahwa Penggugat I (KUMALA MURTI) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-3 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M2, gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI, demikian berdasarkan akta jual beli No. 45-10/SU/V/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.2. Bahwa Penggugat II (MERRY PUJIANI SUGIARTO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-4 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M2, gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJIANI SUGIARTO, demikian berdasarkan akta jual beli No.42-3/SU/X/1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.3. Bahwa Penggugat III (HARTONO KURNIAWAN SANTOSO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-7 Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 333/2008 tertanggal 22-12-2008, yang dibuat dihadapan NANI TRIWAHYUNIATI, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.4. Bahwa Penggugat IV (FOENG TJIE SIOE BSC) adalah pemilik sah atas (3) tiga bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

Halaman 62 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-13, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M², gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-12, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M², gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 404/HGB/BPN-33.74/2017 HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M², gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC, demikian berdasarkan akta jual beli No.32-6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.5. Bahwa PenggugatV (H. DESMIR) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-16, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M², gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI, demikian berdasarkan akta jual beli No.29-3/SU/III/1993, tertanggal 12-03-

Halaman 63 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H.

Notaris/PPAT di Semarang.

2.6. Bahwa Penggugat VI (WONG HERA WIJAYA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-1, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M², gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA, demikian berdasarkan akta jual beli No.14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh TUTI ISWANDARI, S.H.SpN.M.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.7. Bahwa Penggugat VII (ANDI CAHYONO anak kandung Alm. TSHAI SEH TEN) adalah pemilik sah atas (2) dua bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-2, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.58-11/SU/VI/1993, tertanggal 30-06-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-07-2014 Nomor SK 583/HGB/BPN/33.74/577/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-3, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M², gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN, demikian berdasarkan akta jual beli No.11-1/SU/II/1994 tertanggal 02-02-1994 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 94/HGB/BPN-3374/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

Halaman 64 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.8. Bahwa Penggugat VIII (DAVID FABIANTO SOEMARTO anak kandung Almh. Ny. LO GIOK TIE) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-4, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), demikian berdasarkan akta jual beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.9. Bahwa Penggugat IX (HARTONO BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-6, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK 826/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-9, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M2, gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan

Halaman 65 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK 131/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-7, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M², gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan ANDHY MULYONO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 Nomor SK 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.10. Bahwa Penggugat X (LILIANA BUDI MULYONO) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-10, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M², gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILIANA BUDI MULYONO, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/2000, tertanggal 29-02-2000 yang dibuat dihadapan DEWIKUSUMA, Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK 825/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.11. Bahwa Penggugat XI (YUNUS ANWAR) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-5, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna

Halaman 66 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, demikian berdasarkan akta jual beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK 92/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-14, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M², gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR, demikian berdasarkan akta jual beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan SUYANTO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 Nomor SK 63/HGB/BPN/33.74/103/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

2.12. Bahwa Penggugat XII (ARYA DILAGA) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-15, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M², gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 29-7/SU/VIII/1993, tertanggal 18-08-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.13. Bahwa Penggugat XIII (YAYASAN HAKKA) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-11, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna

Halaman 67 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 670 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, demikian berdasarkan akta jual beli No. 33/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

- Di Komplek Bubakan Baru Blok B-12, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang, demikian berdasarkan akta jual beli No. 34/SU/V/1999, tertanggal 18-05-1999 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

2.14. Bahwa Penggugat XIV (P.T. Dirgantara Mitramahardi) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya, yaitu:

- Di Komplek Bubakan Baru Blok A-8, Kelurahan Purwodinatan, dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T. Dirgantara Mitramahardi, demikian berdasarkan akta jual beli No. 55-2/SU/XI/1993, tertanggal 19-11-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Penggugat.
4. Menyatakan menurut hukum Pemerintah Kota Semarang *Cq.* Walikota Semarang (Tergugat I) tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.
5. Memerintahkan Pemerintah Kota Semarang *Cq.* Walikota Semarang (Tergugat I) untuk menghapus dari daftar inventarisasi asset Pemerintah Kota Semarang atas tanah berikut bangunan ruko yang berada di atasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara ini.

Halaman 68 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah menurut hukum dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II) untuk memperpanjang dan atau memperbaharui haknya atas sertifikat HGB sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01140 seluas ± 70 M², gambar situasi 2043/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama KUMALA MOERTI.
 - v. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 652 seluas ± 74 M², gambar situasi 2044/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama MERRY PUJIAN TI SUGIARTO.
 - w. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733 seluas ± 107 M², gambar situasi 2047/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO.
 - x. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01129 seluas ± 99 M², gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - y. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M², gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - z. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01130 seluas ± 99 M², gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama FOENG TJIE SIOE BSC.
 - aa. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 644 seluas ± 130 M², gambar situasi 2056/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DESMIR SUTAN SATI.
 - bb. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01090 seluas ± 114 M², gambar situasi 2070/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama WONG HERA WIJAYA.
 - cc. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1089 seluas ± 83 M², gambar situasi 2069/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
 - dd. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01099 seluas ± 83 M², gambar situasi 2068/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama TSHAI SEH TEN.
 - ee. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M², gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE).
 - ff. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M², gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.

Halaman 69 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gg. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M2, gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.

hh. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M2, gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama HARTONO BUDI MULYONO dahulu OEI SOE EWA.

ii. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M2, gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama LILIYANA BUDI MULYONO.

jj. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M2, gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN.

kk. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 732 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YUNUS ANWAR.

ll. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 835 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2057/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama DURIATI, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIYANA.

mm. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 670 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2060/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA.

nn. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 671 seluas ± 128 M2, gambar situasi 2059/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama YAYASAN HAKKA, berkedudukan di Semarang.

oo. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 655 seluas ± 107 M2, gambar situasi 2048/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama P.T.Dirgantara Mitramahardi.

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
8. Menyatakan P.T. Pratama Eradjaya (Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Dalam Rekonpensi.

Halaman 70 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Kompensi dan Rekonpensi.

- Menghukum Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Tergugat II, Tergugat III Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.522.000,00 (empat juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding pada intinya adalah suatu bentuk pengulangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, tanpa adanya hal-hal baru yang sekiranya bisa merubah adanya putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa kontra memori banding masing masing dari Para Terbanding semula Penggugat, pada intinya berisi bahwa putusan pengadilan negeri tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya mohon agar pengadilan tinggi menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan cermat Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019 beserta Berita Acara Persidangan perkara tersebut, memori banding dari Pembanding, kontra memori banding dari Para Terbanding dan Turut Terbanding I serta Turut Terbanding II, Pengadilan Tinggi menilai bahwa putusan pengadilan negeri dalam perkara *a quo* ternyata telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan tidak ada hal-hal atau alasan hukum yang dapat merubah isi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019 dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas pula maka memori banding Pembanding semula Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa karena Pembanding I semula Tergugat I Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 71 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 179/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Desember 2019;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 16 Juni 2020 oleh Shari Djatmiko, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Murdiyono, S.H., M. dan Fakhri Yuwono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 236/Pdt/2020/PT SMG tanggal 26 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2020 dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Bawon, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Murdiyono, S.H., M.H.

Shari Djatmiko, S.H., M.H.

Ttd.

Fakhri Yuwono, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 72 Putusan Nomor 236/PDT/2020/PT SMG



Ttd.

Bawon, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. RedaksiRp 10.000,00
 2. Meterai.....Rp 6.000,00
 3. Pemberkasan..... Rp134.000,00+
- Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).