



Untuk dinas.

P U T U S A N

Nomor : 459/Pdt./2015/PT SMG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA”**

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

- 1 **PUTUT SUTOPO**, beralamat di Jalan Sri Rejeki VI Nomor 6, RT. 3, RW. 2, Kelurahan Kalibanteg Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang :

- 2 **T J A H J A D I**, tidak diketahui alamatnya ; -----
- 3 **J O H A N E S**, tidak diketahui alamatnya ; -----
- 4 **Notaris ELLY NINANINGSIH, SH.**, yang beralamat di Jalan Moch Suyudi 15-17, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ; -----

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : -----

- 1 Rizal TH, SH.MH., 2. Budi Kiatno, SH., 3. Oky P Leksono, SH., 4. Deddy Soelistijono, SH., 5. Sidharta W Nugroho, SH.MH., Advokat pada kantor Legal Consultant pada Kantor Hukum “JANTRA KEADILAN” Semarang, yang beralamat Ruko Peterongan Plaza Blok C No. 2 di Jalan MT. Haryono No. 719 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2015 ;

Yang selanjutnya disebut sebagai : -----

Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ; -----

M E L A W A N :

- 1 **S U R O T O** , beralamat di Karangjangan, RT. 9, RW. 4, Kelurahan Ngemplaksimongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang ; -----

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : -----

- 1 Hotma P.D. Sitompoel, SH.M.Hum., 2. John I.M. Pattiwael, SH., 3. Ester Natalya Djuwadi, SH., 4. Suryono, SH., 5. Firman A.B. Napitupuli, SH., 6. Valerie A. Pantow, SH., 7. Agan Sutanto, SH., 8. Edo Bagus Artandy, SH., 9. Imam Hesekeel Sinambela, SH., 10. Yosa Jeremia Donovan, SH., Advokat dan Pembela Umum pada Kantor



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

Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron Semarang, beralamat di Jalan
Permata Hijau BB 18 Pondok Hasanudin Semarang 50176, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 September 2015 ;

Yang selanjutnya disebut sebagai : -----
Terbanding Semula sebagai Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;

2 KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, yang berkedudukan di
Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 23, Kota Semarang 50136 ; -----

Yang selanjutnya disebut sebagai : -----
Turut Terbanding Semula sebagai Turut Tergugat II ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut : -----

Telah membaca : -----

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 05 Nopember 2015 Nomor : 459/PDT./2015/PT.SMG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut ; -----
- Berkas perkara serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 Nomor : 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding Semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan, sesuai dengan surat gugatannya tertanggal 10 Maret 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 Maret 2014 dibawah register perkara Perdata Nomor : 84/Pdt.G/2014/PN.Smg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA : -----

1 Bahwa PENGGUGAT menguasai tanah garapan di Karangjangkang, RT.9 RW.4, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Rumah SUDARTIK ; -----
- Sebelah Timur : Jalan kampung ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Rumah UNTUNG PURWANTO ; -----
- Sebelah Barat :Jalan kampung; -----
- 2 Bahwa PENGGUGAT mendapatkan tanah tersebut dengan mengganti rugi tanah garapan kepada SUHARJO pada tanggal 22 Oktober 1996 sebagaimana dalam "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat";

- 3 Bahwa di atas tanah seluas 15 meter x 7,5 meter tersebut kemudian berdiri sebuah rumah dengan ukuran 9,5 meter x 7,5 meter yang PENGGUGAT miliki dan kuasai sampai dengan sekarang;

- 4 Bahwa pada tahun 22 Juli 2005 TERGUGAT II mengaku-ngaku memiliki tanah di kelurahan Bongsari sekarang Ngemplak Simongan yang sebagian tanahnya dikuasai dan dihuni oleh PENGGUGAT, dimana atas pengakuan tersebut telah dilakukan pertemuan antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT yang tanahnya diklaim milik TERGUGAT II yang mana pertemuan tersebut difasilitasi oleh Lurah Ngemplak Simongan Bapak Drs. BAMBANG SANTOSO BU dan sampai dengan saat ini pertemuan tersebut belum ada titik temu karena TERGUGAT II tidak dapat/ tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan Sertifikat hak atas tanah yang dimaksud;

- 5 Bahwa kemudian pada tahun 2011 TERGUGAT I juga mengklaim memiliki tanah di kelurahan Bongsari sekarang Ngemplak Simongan seluas kurang lebih 4200 M2, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2011 Bapak PRANYOTO. AP, MM selaku Lurah Ngemplak Simongan mengundang PENGGUGAT yang tanahnya masuk di dalam bagian tanah yang diklaim oleh TERGUGAT I, untuk menghadiri pertemuan dengan perwakilan TERGUGAT I berdasarkan Surat Undangan Nomor: 005/56, tertanggal 28 Oktober 2011, dimana dari pertemuan tersebut atas pengakuan dari TERGUGAT I, PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT I menunjukkan dan memberikan fotokopi sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun hal tersebut tidak pernah ditunjukan dan diberikan kepada PENGGUGAT;

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)



6 Bahwa TERGUGAT I yang tanpa memiliki suatu hak apapun kemudian melaporkan PENGGUGAT atas dugaan "pemakaian tanah tanpa ijin" Pasal 6 ayat (1) huruf (a) UU 51/1960, sebagaimana dalam Laporan Polisi Nomor: LP/B/114/III/2012/Jateng/SPKT, tanggal 6 Maret 2012 atas nama pelapor PUTUT SUTOPO;

7 Bahwa pada tanggal 16 Maret 2012 Lurah Ngemplak Simongan Bapak Pranyoto, AP.MM membuat Surat Pemberitahuan dengan Nomor Surat 470/06, tertanggal 16 Maret 2012, yang isinya menyatakan bahwa TERGUGAT I adalah pemilik tanah Eks. HGB 113 dan memberikan kesempatan:

1 Bagi warga yang memilih tali asih akan menerima sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) dengan persyaratan menyerahkan fotocopy Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan menandatangani Surat Kesanggupan di Kantor Kelurahan Ngemplak Simongan;

2 Bagi Warga yang tidak memilih tali asih akan di proses secara hukum oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah;

8 Bahwa pada tanggal 18 Juli 2012 PENGGUGAT telah dipanggil oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah sebagai Saksi berdasarkan Surat Panggilan Nomor: s.pgl/844/VII/2012/Reskrimum atas Laporan Polisi TERGUGAT I sebagaimana di poin 6 diatas;

9 Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh dari TURUT TERGUGAT II berdasarkan Surat Nomor 904/300.7.33.74/W/2012 tertanggal 10 April 2012 menyatakan tanah di Karangjangkang RW 4 seluas 10.008 M2 (termasuk yang dikuasai PENGGUGAT) berstatus TANAH NEGARA karena Ex. HGB 113 yang dulunya menjadi Sertipikat atas tanah tersebut sudah berakhir sejak tanggal 10 November 1995 dan terakhir tercatat atas nama PERUSARAAN DAGANG DAN PERINDUSTRIAN DAMAI LTD berkedudukan di Yogyakarta;

10 Bahwa Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP 40/1996) menyebutkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi TANAH NEGARA";

11 Bahwa PENGGUGAT mendapatkan tanah setelah tanah yang dimaksud, setelah tanah tersebut menjadi TANAH NEGARA, dimana HGB 113 berakhir tanggal 10 November 1995 dan PENGGUGAT mulai menempati tanah tersebut mulai tanggal 22 Oktober 1996, sehingga dengan demikian penguasaan tanah oleh PENGGUGAT dilakukan dengan ITIKAD BAIK karena tidak ada yang memiliki sertifikat hak atas tanah pada tanah yang ditempati PENGGUGAT;

12 Bahwa sekitar akhir bulan Mei 2012, PENGGUGAT dikejutkan dan diresahkan sehubungan dengan adanya pengukuran dari TURUT TERGUGAT II atas nama Pemohon TERGUGAT I, sebagaimana Surat Tugas Pengukuran Nomor : 1858/2012 tertanggal 16 April 2012. Bahwa PENGGUGAT sangat heran karena petugas pengukuran menunjukkan fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/93 tanggal 29 Desember 2011 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Sebagian Ex- HGB Nomor 113 tertanggal 29 Desember 2011, keduanya dibuat oleh PRANYOTO. AP, MM selaku Lurah Ngemplak Simongan, padahal faktanya TERGUGAT I tidak pernah menguasai secara fisik maupun dalam bentuk penguasaan lain tanah yang dihuni PENGGUGAT sejak tanah eks HGB 113 tersebut diatas berakhir haknya pada 10 Nopember 1995 dan telah jelas-jelas bersengketa sejak tahun 2005 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang kemudian selanjutnya pada tahun 2011 bersengketa dengan TERGUGAT I;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas PENGGUGAT baru menyadari jika lurahnya sendiri yang memberikan keterangan seolah-olah TERGUGAT I menguasai tanah tersebut dan tidak sengketa, sehingga bisa digunakannya untuk memproses, penerbitan sertifikat; -----

13 Bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II telah beberapa kali melakukan pengukuran atas permohonan oleh TERGUGAT I;

14 Bahwa TURUT TERGUGAT II berdasarkan suratnya tertanggal 15 Maret 2013 nomor : 748/GW-33.74/III/2013 perihal Pemberitahuan

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)



Adanya Sengketa, menyatakan bahwa dasar TERGUGAT I mengajukan permohonan pengukuran tanah Negara tersebut, yakni sebagaimana dalam poin ke-8, bagian Kesimpulan, yakni sebagai berikut :

a Bahwa Permohonan pengukuran tanah yang diajukan pada tanggal 28 Oktober 2012 oleh Sdr. Putut Sutopo yang terletak di Jalan Karang Jangkang RT. 031Rw 04 Kelurahan Ngemplak Simongan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang berdasarkan penyerahan dan pelimpahan tanah dan bangunan seluas 4.200 m² dari TJAHJADI DAN JOHANES kepada Sdr. PUTUT SUTOPO berdasarkan penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 m² Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Notaris Elly Ninaningsih, SH. belum dapat kami proses dikarenakan dilokasi tanah tersebut masih diduduki oleh masyarakat yang dipergunakan untuk tempat tinggal;

b Bahwa kami akan memproses sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Sdr. Putut Sutopo apabila diatas tanah tersebut permasalahannya antara kedua belah pihak telah terselesaikan; -

15 Bahwa akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M² Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh karena tidak memenuhi 1320 KUHPdata, dimana TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak cakap bertindak sebagai penjual, oleh karena HGB 113 sudah berakhir pada 10 Nopember 1995. Selain itu tanah sebagaimana dimaksud diatas yang didalamnya termasuk tanah yang, dikuasai PENGUGAT;

16 Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor Agung Republik Indonesia Nomor 953 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 memiliki kaidah sebagai berikut : -----

"Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, maka Penggugat sudah bukan lagi pemilik tanah Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga ia tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan dengan mendalilkan bahwa dirinya sebagai pemilik tanah Hak Guna Bangunan sengketa;"

17 Bahwa menurut Pasal 30 huruf e, PP 40/ 1996 disebut kewajiban pemegang HGB yakni:

"menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;" -----

Bahwa dengan demikian, seharusnya tidak bisa timbul akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M2 Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat TURUT TERGUGAT I karena sertifikat HGB 113 yang telah habis haknya, dan seharusnya sertifikat HGB 113 dikembalikan/diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan tidak bisa menjadi dasar perikatan untuk dialihkan atau dijualbelikan;

18 Bahwa kemudian peralihan bangunan sebagaimana disebut dalam akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan seluas : 9.510 m2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat TURUT TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena setahun sejak berakhirnya HGB 113 pada tanggal 10 Nopember 1995 apabila ada bangunan, maka harus sudah harus dibongkar, sehingga tidak boleh terdapat bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 40/1996 yang berbunyi :

"Apabila Hak Guna Bangunan alas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan;"

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

Bahwa dengan demikian apabila ada peralihan bangunan yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah tidak sah dan memang pada kenyataannya tidak terdapat bangunan milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III di tanah yang dikuasai oleh PENGGUGAT. Bahwa dengan demikian TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah menjual suatu barang yang sebenarnya tidak pernah ada (tidak pernah ada bangunan di atas tanah PENGGUGAT pada kenyataannya), sehingga kembali melanggar 1320 KUHPdata tentang kecakapan dan suatu obyek tertentu; -----

19 Bahwa oleh karena penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat TURUT TERGUGAT I tidak memenuhi unsur cakap sebagaimana dalam 1320 KUHPdata, yaitu penjual bukanlah selaku pemilik (eigenaar) ataupun yang menguasai (bezitter) tanah, serta bukan sebagai pemilik (eigenaar) ataupun yang menguasai (bezitter) bangunan, maka perikatan yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah tidak sah menurut Pasal 1320 KUHPdata dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam 1365 KUHPdata; -----

20 Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, serta TERGUGAT III, yaitu atas pelanggaran 1320 KUHPdata mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT yaitu berupa tanah yang dikuasai PENGGUGAT diklaim oleh TERGUGAT I, bahkan sampai diproses pengajuan sertifikatnya oleh TURUT TERGUGAT II hingga dipanggilnya PENGGUGAT oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah; -----

21 Bahwa kemudian permohonan pengajuan sertifikat yang diajukan TERGUGAT I juga merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena melanggar

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)



ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Tanah (PMA 3/1997). Syarat-syarat permohonan
pengajuan sertipikat diatur dalam Pasal 76 PMA 3/1997
sebagai berikut :

Pasal 76

- 1 Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : -----
 - a grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau ; -----
 - b grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau; -----
 - c Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau; -----
 - d sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau; -----
 - e Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau; -----
 - f Petuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau; -----
 - g akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat



sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau; ---

h akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau; -----

i akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau; ---

j risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau; -----

k surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau; -----

l Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan, atau; -----

m lain-lain bentuk alas pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA; -----

2 Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut; -----

3 Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut disertai dengan : -----

a surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut : -----

1 bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak-pihak lain



yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih; -----

1 bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;

2 bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan;

3 bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa; ---

4 bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu;

b keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat/ atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/ kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14; -----

22 Bahwa dari akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I yang dimiliki oleh TERGUGAT I sebagai dasar untuk pengajuan sertifikat ternyata tidak ada yang masuk salah satu kategori dari Pasal 76 ayat (1) PMA 3/1997, sedangkan PENGGUGAT justru memiliki salah satu surat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 76 ayat (1), yakni pada huruf (g) : akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya



Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan ", yaitu "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat";

23 Bahwa PENGGUGAT juga telah mengganti rugi terlebih dahulu tanah garapan serta menguasai tanah garapan dimaksud sejak tanggal 22 Oktober 1996, sehingga PENGGUGAT hingga saat ini telah menguasai selama \pm 18 tahun, dimana PENGGUGAT akan mendapatkan haknya dengan mengajukan permohonan atas tanah sebagaimana disyaratkan pada Pasal 76 ayat (3) huruf (a) PMA 3/1997, sedangkan TERGUGAT I yang memperoleh dari pelimpahan hak yang sudah berakhir, yang diperolehnya secara tidak sah pada tahun 2011 dan tak pernah menguasai tanah Negara tersebut, sehingga PENGGUGAT lah yang berhak atas tanah negara sebagaimana dimaksud;

-

24 Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka PENGGUGAT dirugikan, yaitu (namun tidak terbatas pada) : tidak dapatnya PENGGUGAT mengajukan sertifikat atas tanah tersebut, habis waktu, biaya, tenaga untuk menghadiri setiap, pertemuan, pengukuran, proses hukum baik proses Pidana maupun Perdata, dimana PENGGUGAT nilai kerugian secara materiil dan imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, bersama ini perkenankanlah PENGGUGAT mengajukan permohonan (Petitum) agar yang Terhormat Ketua



Pengadilan Negeri Semarang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat tertanggal 22 Oktober 1996; -----
- 3 Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah garapan seluas 15 meter x 7,5 meter dan sebuah rumah dengan ukuran 9,5 meter x 7,5 meter di Karangjangkang, RT 9, RW 4, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas: -----
 - Sebelah Utara : rumah SUDARTIK; -----
 - Sebelah Timur : jalan kampung; -----
 - Sebelah Selatan : rumah UNTUNG PURWANTO; -----
 - Sebelah Barat : jalan kampung; -----

berdasarkan "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat" tanggal 22 Oktober 1996; -----

- 4 Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membuat akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12-2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 atas Tanah Negara yang dibuat TURUT TERGUGAT I; -----
- 5 Menyatakan batal atau tidak sah akta penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : 39 tanggal 16-12- 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas : 9.510 M2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat TURUT TERGUGAT I; -----
- 6 Menyatakan TERGUGA I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan permohonan sertifikat tidak berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----



7 Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III tanggung renteng mengganti rugi kepada PENGGUGAT uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

8 Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk memenuhi isi Putusan dalam perkara ini;

9 Membebankan biaya perkara ini secara tanggung renteng kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Terbanding Semula Penggugat Kompensi tersebut, Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban pada tanggal 19 Agustus 2014 sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI-----

DALAM EKSEPSI-----

EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM-----

- Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, dan harus ditarik Tergugat lain yang berkaitan dengan perkara aquo baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;
- Bahwa seharusnya Penggugat menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai Tergugat, sebab Tergugat II dan Tergugat III mendapat hak atas tanah tersebut berdasarkan proses jual beli dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta ; -----
- Bahwa untuk dapat menyelesaikan perkara aquo secara tuntas dan menyeluruh, maka Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta harus turut digugat, dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak ;



- Bahwa hal tersebut didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/ 1975;

--

EKSEPSI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan Pengadilan atas perkara tersebut. Hal tersebut disebabkan karena Penggugat bukanlah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas +/- 8.200 m2 yang merupakan ex SHGB No. 113/Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd ; -----
- Bahwa karena tanah yang disengketakan yang merupakan tanah ex SHGB No. 113/Bongsari pemilik sebelumnya adalah Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd, sedangkan Penggugat sendiri tidak ada hubungan hukum dengan pemilik tanah tersebut sebelumnya
- Bahwa oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai legalitas atas tanah tersebut sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dengan merasa tanah yang disengketakan tersebut adalah miliknya;

- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) ; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Bahwa dalil Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dalam Eksepsinya mutatis mutandis dianggap terbaca di dalam pokok perkara ; -----
- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali yang telah dinyatakan kebenarannya ;

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat posita angka 1, 2, 3,4 dan



5, sebab memang benar sebagian tanah dari Penggugat memang milik dari Tergugat I yang telah dibelinya dari Tergugat II dan Tergugat III ; -

- Bahwa Dasar Hukum (Ground Recht) dari Tergugat I menguasai dan berhak atas tanah di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas +/- 8.200 m2 adalah :

1 Akta No. 39 Tanggal 16 Desember 2011 tentang penyerahan dan pelimpahan hak yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH) ;

2 Akta No. 40 Tanggal 16 Desember 2011 tentang penyerahan dan pelimpahan hak yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH) ;

- Bahwa kedua Akta tersebut di atas merupakan penyerahan dan pelimpahan hak dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I yang sah berdasarkan Pengikatan Jual beli No. 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH);

- Bahwa Tergugat I mendapatkan penyerahan dan pelimpahan hak atas tanah tersebut diperkuat dengan adanya Surat Keterangan Tidak Sengketa No 593/93 tertanggal 29 Desember 2011 dari Kepala Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) ;

- Bahwa riwayat/ kronologis dari tanah tersebut adalah dari Sertifikat HGB No. 113/ Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai ltd yang berkedudukan di Yogyakarta, yang luas seluruhnya adalah +/- 13.265 m2, dimana SHGB No. 113/Bongsari tersebut telah berakhir pada tanggal 10 November 1995 sehingga menjadi tanah Negara ;

- Bahwa sebagian Sertifikat HGB No. 113/Bongsari telah diterbitkan Sertifikat HGB No. 00723 seluas 1.575 m2 dan Sertifikat HGB No.



00725 seluas 1.683 m2 kepada PT. Pantja Tunggal Knitting Mill, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan No. 550.1/124/08/I/295/2008 tanggal 2 September 2009 dan Surat No. 550.2/227/08/I/209/2009 tanggal 2 September 2009 ;

- Bahwa sebagian Sertifikat HGB No. 113/Bongsari seluas 8,200 m2, oleh Sdr. Sumitro selaku Presiders Direktur Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai ltd yang berkedudukan di Yogyakarta, telah dialihkan kepada :

- a Ny. Nanik Ratnasari seluas 1.453 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 108 tanggal 24 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I) ; -----
- b Sdr. Johanes Juwono (Tergugat III) seluas 1.850 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 112 tanggal 25 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I);
- c Sdr. Hendro Susanto seluas 1.320 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 115 tanggal 25 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I) ; -----
- d Ny. Yulinawatii seluas 1.390 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 116 tanggal 24 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH (Turut Tergugat I) ; -----
- e Sdr. Tjahyadi (Tergugat II) seluas 1.454 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 18 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I) ; -
- f Sdr. Pauw Shun Nio seluas 1.700 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 136 tanggal 29 Juli 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I) ; -----
- Bahwa selanjutnya tanah-tanah huruf a sampai dengan f tersebut di atas telah dilakukan jual beli oleh dan di antara : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Tanah Milik Sdr. Johannes Juwono (Tergugat III) dan Sdr. Pauw Shun Nio telah dijual kepada Sdr. Tjahyadi (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 80 tanggal 29 April 2005 dan Akta Jual Beli No. 83 tanggal 29 April 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH (Turut Tergugat I);
- b Tanah Milik Sdr. Nanik Ratnasari dan Sdr. Tjahyadi (Tergugat II) telah dijual kepada Sdr. Johannes Juwono (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 29 April 2005 dan Akta Jual Beli No. 78 tanggal 29 April 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. (Turut Tergugat I) ; -
- c Tanah Milik Sdr. Johannes Juwono (Tergugat III) dan Sdr. Tjahyadi (Tergugat II) telah dilimpahkan kepada Sdr. Putut Sutopo (Tergugat I) berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH (Turut Tergugat I) ;

- Bahwa dalil Penggugat posita angka 6, Tergugat I mengakui memang telah melaporkan Penggugat ke Polda Jawa Tengah karena telah menempati sebagian tanah dari Tergugat I sehingga sangat merugikan Tergugat I ;

- Bahwa dalil Penggugat posita angka 7, Tergugat I membenarkan karena sebagai bentuk itikad baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan konflik secara musyawarah damai dengan Penggugat sehingga dengan demikian tidak ada yang diuntungkan

Disclaimer

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



dan tidak ada yang dirugikan ;

- Bahwa dalil Penggugat Posita angka 8 tidak akan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I tanggapinya karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I ;

- Bahwa dalil Penggugat Posita angka 9 Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I membenarkan karena memang benar tanah tersebut ex SHGB 113/Bongsari yang terakhir tercatat atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta;

- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menolak T dengan tegas dalil Penggugat posita angka 10 dan 11 sebab berdasarkan Pasal 35 UUPA, "Hak Guna Bangunan dapat diberikan dalam jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu 20 tahun lagi, selain itu Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain";

- Bahwa pada Pasal 25 Ayat (1) UU No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyebutkan bahwa "Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang

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)



dengan jangka waktu paling lama 20 tahun" sedangkan pada Ayat (2) mengatakan "Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna, Bangunan di atas tanah yang sama";

- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat posita angka 12 dan 13, sebab adalah merupakan hak dari Tergugat untuk memohonkan Sertifikat Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat II) terhadap obyek tanah tersebut karena kewenangannya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena secara legal standing Tergugat I adalah sah merupakan pemilik atas obyek tanah tersebut berdasarkan riwayat/kronologis yang telah diuraikan di atas ;
-
-

- Bahwa dimana Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan" . Sehingga dengan demikian apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II ada dasar hukumnya



dan telah memenuhi peraturan yang berlaku di Indonesia ;

- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat posita angka 14, sebab Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat II) No. 748/GW_33.74/III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 Perihal Pemberitahuan adanya sengketa telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang berdasarkan Putusan Register Perkara No. 69/G/2013 PTUN. Smg yang telah putus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan Hukum tetap ;

- Bahwa amar putusan selengkapny adalah sebagai berikut : -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI : -----

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 748/GW_33.74/III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 Perihal Somasi berkaitan dengan Permohonan Pengukuran Tanah dan Permohonan untuk memproses SHAT bekas HGB No. 113/Bongsari yang diajukan Sdr. Putut Sutopo ;
- 3 Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang in casu Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 748/GW_33.74/



III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 Perihal Somasi berkaitan dengan permohonan Pengukuran Tanah dan Permohonan untuk memproses SHAT bekas HGB No. 113/Bongsari yang diajukan Sdr. Putut Sutopo ;-----

4 Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses Permohonan dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat atas obyek tanah ex SHGB No. 113/Bongsari seluas +/- 8.200 m2 yang setempat dikenal sebagai jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, berdasarkan surat Penggugat tertanggal 16 April 2012 perihal Permohonan pengukuran dan pemetaan ;

5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.274.000,- (dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

- Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register Perkara No. 69/G/2013 PTUN. Smg yang telah putus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan Hukum tetap, maka legal standing Tergugat I atas tanah tersebut semakin jelas dan kuat, dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap obyek tanah aquo ;

- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat posita angka 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 dan 23, dan tidak akan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I tanggap karena telah terjawab di dalam seluruh uraian jawaban Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I di atas ;

- Bahwa dalam dalil-dalilnya Penggugat menggunakan dasar hukum Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian, dimana menurut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I adalah tidak tepat dan tidak berdasar. Karena apa yang dilakukan Tergugat I, II, III dan Turut



Tergugat bukanlah suatu perjanjian, akan tetapi proses jual beli yang menyebabkan terjadinya penyerahan dan pelimpahan hak atas tanah berdasarkan Akta Otentik yang berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Elly Ninaningsih, SH. sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata ;

- Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat posita angka 24, sebab Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, bahkan sebaliknya Penggugatlah yang telah merugikan Tergugat I karena telah menempati sebagian tanah milik Tergugat I ; -----

DALAM REKONVENSI ; -----

- Bahwa dalil Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dalam Konvensi mutatis mutandis dianggap terbaca di dalam Rekonsensi ini ; -----
- Bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini Tergugat I dalam konvensi berkedudukan sebagai Penggugat Rekonsensi dan Penggugat dalam konvensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonsensi ; -----
- Bahwa Tergugat Rekonsensi telah menempati sebagian tanah milik Penggugat Rekonsensi tanpa seizin Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Banat, Kota Semarang seluas +/- 8.200 m2 ; -----
- Bahwa dengan masih ditempatinya sebagian tanah milik Penggugat Rekonsensi oleh Tergugat Rekonsensi, maka proses penerbitan sertifikat atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi terhambat, karena tidak dapat melakukan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat Rekonsensi berdasarkan suratnya tertanggal 16 April 2012 perihal Permohonan pengukuran dan pemetaan ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang akan dilakukan pengukuran dan pemetaan yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang masih ditempati oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat No. 748/GW-33.74/III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 Perihal Pemberitahuan adanya sengketa ;

- Bahwa Surat tersebut di atas telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register Perkara No. 69/G/2013/PTUN. Smg yang telah putus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan Hukum tetap dan dalam salah satu Amar Putusannya telah mewajibkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan pengukuran dan pemetaan tanah milik Penggugat Rekonvensi ;

- Gahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register Perkara No. 69/G/2013/PTUN. Smg yang telah putus pads tanggal 13 Desember 2013 dan sudah berkekuatan Hukum tetap, maka legal standing Penggugat Rekonvensi terhadap tanah tersebut semakin jelas dan kuat, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi ticlak mempunyai legal standing terhadap tanah tersebut ;

-
- Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena telah menempati tanpa izin sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga permohonan Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut menjadi terhambat prosesnya ;

- Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik secara materiil maupun inmateriil oleh Tergugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil ; -----

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)



- Penggugat Rekonvensi tidak bisa melakukan proses sertifikat terhadap tanah miliknya dengan kerugian harga tanah 1 m² = Rp.1.500.000,- dengan luas +/- 8.200 m². Sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi total seluruhnya adalah Rp. 1.500.000,- x 8200 m² = Rp.12.300.000.000,- (dua belas milyar tiga ratus juta rupiah) ; -----

Kerugian immateriil : -----

- Penggugat Rekonvensi mengalami stress, perasaan malu dan bolak balik ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengurus proses sertifikat sehingga sampai pengurusan penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, yang apa bila diukur dengan nilai rupiah adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ; --
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat Rekonvensi ataupun siapa saja yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun atau jika perlu dengan bantuan aparat Pemerintah atau Kepolisian Republik Indonesia ; -----
- Bahwa untuk menghindari agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan Isi Putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo ini agar menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan Isi Putusan dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didukung dengan bukti-bukti yang sah sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada



upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Vitvoorbaar Bij Vooraad) ; -----

- Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah hal yang patut dan adil jika para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

M a k a oleh karena itu Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memeriksa Gugatan ini dan selanjutnya mohon memutuskan sebagai hukum adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I ;

DALAM KONVENSI ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak bisa diterima (Niet onvankelijke verklaard) ;

--

DALAM REKONVENSI ; -----

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

- 2 Menyatakan sah menurut hukum tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di jalan Karangjangkang RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (duhulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas +/- 8.200 m2 adalah milik Penggugat Rekonvensi ; --
- 3 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi karena telah menempati tanpa izin sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi sehingga permohonan Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut menjadi terhambat prosesnya ;

- 4 Menghukurn Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi secara tunai dan



seketika, dengan perincian kerugian adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil ; -----

- Penggugat Rekonvensi tidak bisa melakukan proses sertifikat terhadap tanah miliknya dengan kerugian harga tanah 1 m2 = Rp.1.500.000,- dengan luas +/- 8.200 m2. sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi total seluruhnya adalah Rp.1.500.000,- x 8200 m2 = Rp.12.300.000.000,- (dua belas milyar tiga ratus juta rupiah) ; -----

Kerugian inmateriil ; -----

- Penggugat Rekonvensi mengalami stress, perasaan malu dan bolak balik ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengurus proses sertifikat sehingga sampai pengurusan penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, yang apa bila diukur dengan nilai rupiah adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ; --
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun siapa saja yang menguasai, untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan tanah ex SHGB 113/Bongsari yang terletak di jalan Karangjangan RT. 3 RW. 4 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun atau jika perlu dengan bantuan aparat pemerintah atau Kepolisian Republik Indonesia ; -----
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ; -----
- 7 menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad) ; -----
- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU



Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Terbanding Semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Terbanding Semula Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- 1 Bahwa Gugatan Penggugat Cacat hukum (Cacat Formil), karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dan penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dengan alasan :
-

- a Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti yang berkaitan dengan kepemilikan tanah artinya secara legal formal Penggugat bukan pemilik tanah tetapi hanya sekedar menempati berdasarkan jual beli bangunan pada tahun 1996, karena berdasarkan data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tanah tersebut pernah diterbitkan SHGB. Kecuali apabila Penggugat melakukan jual beli tanah garapan tersebut dari bekas pemilik SHGB;

- a Penggugat tidak jujur dalam membuat gugatan dikarenakan bahwa tahun 2005 pernah dibahas masalah tanah tersebut di Kantor Kelurahan Ngemplak Simongan Semarang Barat padahal Penggugat baru membeli tanah tersebut kepada pihak yang mengaku memiliki pada tahun 2006, kapasitasnya sebagai apa Penggugat ikut dalam musyawarah tersebut, Nampak jelas bahwa Penggugat hanya mengada-ada sebagai pemilik tanah;
-

- b Penggugat bila benar-benar sebagai pemilik terhadap bidang tanah tersebut kenapa selama ini tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Turut Tergugat II. Tentunya Penggugat sangat mengetahui karena bila diteiliti dalam riwayat kepemilikan tanah tidak akan dapat membuktikan;
-



2 Bahwa Gugatan Penggugat cacat hukum (Cacat Formil), karena kurang subyek atau pihak Tergugat tidak lengkap (Plurium Litis Consortium), seharusnya Kepala Kelurahan Ngemplak Simongan diikutkan sebagai para pihak, hal ini disebabkan karena dalam posita gugatan Kepala Kelurahan tersebut oleh Penggugat telah menerbitkan Surat-Surat yang berkaitan dengan persyaratan dalam mengajukan permohonan sehingga secara hukum tanah tersebut benar-benar bukan milik Penggugat. Kepala Kelurahan lebih mengetahui dan paham selaku yang menguasai pemerintahan di Kelurahan tersebut hal ini penting untuk mengungkap kebenaran materiil terhadap bukti pemilikan dan siapa sebenarnya yang benar-benar berhak atas tanah sengketa tersebut;

3 Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum karena tidak selayaknya Kantor Pertanahan Kota Semarang dimasukan dalam para pihak. Perlu kami tegaskan bahwa Turut Tergugat II sampai saat ini belum mengeluarkan Produk hukum berupa sertifikat hak atas tanah. Namun Turut Tergugat II hanya mengeluarkan surat yang berisi Putusan Pejabat Tata usaha Negara. Berdasarkan dalil-dalil diatas nampak jelas Gugatan Penggugat merupakan Onrechtmatige Overheidsdaad (yaitu isinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Penguasa), karena materi gugatannya mengenai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Oleh sebab itu gugatan Penggugat lebih tepat merupakan gugatan gugatan Onrechtmatige Overheidsdaad, dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara perkara tersebut menjadi kewenangan atau Kompensi Absolut dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum; -----

4 Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2013 Sdr. Putut Sutopo mengajukan gugatan ke PTUN dengan Nomor Register : 69/G/2013/PTUN-SMG. Pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat dan telah diputus dimana dalam amar putusannya memerintahkan Kepala Kantor untuk memproses permohonan dan menerbitkan sertifikat HGB yang diajukan oleh Penggugat atas obyek tanah ex HGB Nomor : 113 Bongsari seluar : 8.200 M2 yang terkenal dengan jalan Karang Jangkang Rt 03 Rw



04 Kel. Ngemplak Simongan Kecamatan Semarang Barat dan telah mempunyai kekuatan hukum, sehingga berdasarkan Putusan tersebut maka tanah yang menjadi obyek gugatan sah menjadi milik Putut Sutopo; -----

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, nampak jelas bahwa gugatan Penggugat cacat hukum, sehingga patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi/Jawaban Turut Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan Perlawanan Eksekusi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1 Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum oleh Turut Tergugat II;

- 2 Bahwa Turut Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang diterangkan dalam eksepsi/jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;

- 3 Bahwa gugatan penggugat yang diuraikan dalam posita 1 s/d 5 Turut Tergugat tidak sependapat oleh sebab itu perlu kami jelaskan riwayat tanah sengketa yaitu :

 - a Bahwa tanah yang terletak di jalan Karang Jangkang, Rt. 03 /Rw 04 Kelurahan Ngemplak Simongan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang adalah tanah bekas SHGB Nomor : 113/Bongsari an. Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd, berkedudukan di Yogyakarta seluas : 13.265 M2, dan jangka waktunya telah berakhir pada tanggal 10 November 1995 sehingga tanah tersebut telah menjadi tanah Negara; -----
 - b Bahwa pada tanggal 20-10-2008 dari sebagian SHGB 113/Bongsari telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 550.1/124/08/1/295/2008 diberikan kepada PT. PANTJA TUNGGAL KNITTING MILL, Berkedudukan di Semarang yang kemudian dijadikan dasar dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00723/Ngemplak Simongan Luas 1.574 M2;



c Bahwa pada tanggal 02-09-2009 dari sebagian SHGB 113/Bongsari telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 550.2/227/08/I/209/2009 diberikan kepada PT. PANTJA TUNGGAL KNITTING MILL, Berkedudukan di Semarang yang kemudian dijadikan dasar dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00725/Ngemplak Simongan Luas 1.683 M2;

d Bahwa sebagian tanah dari Exs HGB Nomor 103 seluas : 8.200 M2 tersebut Oleh Sumitro selaku Presiders Direktur Perusahaan Daaana dan Perindustrian Damai Ltd, berkedudukan di Yogyakarta dialihkan kepada :

-
- Ny. Naniek Ratnasari berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas "1.453 M2 berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 108 tanggal 24- 07-1997; -----
 - Sdr. Yohanes Juwono berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.850 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih SH Nomor : 112 tanggal 25- 07-1997; -----
 - Sdr. Hendro Susanto berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas "1.320 M2 berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 115 tanggal 25- 07-1997; -----
 - Ny. Yulinawati berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 1.390 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor: 116 tanggal 14-07-1997; -----
 - Sdr. Tjahjadi berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 1.454 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH Nomor : 79 tanggal 18-07-1997; -----



- Pauw Shun Nio berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.700 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 136 tanggal 29-07-1997; -----

e Bahwa tanah dan bangunan seluas 2.550 M2 tersebut diatas dialihkan kepada Sdr. TJAHJADI yang berasal dari sbb :

- Sdr. Yohanes Juwono berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.850 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 80 tanggal 29-04-2005; -----
- Pauw Shun Nio berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.700 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 83 tanggal 29-04-2005; -----

f Bahwa tanah dan bangunan seluas : 2.907 M2 tersebut dialihkan kepada JOHANES JUWONO yang berasal dari sbb :

- Ny. Naniek Ratnasari berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.453 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 79 tanggal 29-04-2005; -----
- Sdr. Tjahjadi berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 1.454 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 78 tanggal 29-04-2005; -----

g Bahwa tanah dan bangunan seluas : 2.710 M2 tersebut dialihkan kepada TJAHJADI DAN JOHANES JUWONO yang berasal dari sbb:

- Ny. Yulinawati berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.390 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 82 tanggal 29-04-2005; -----
- Sdr. Hendro Susanto berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas " 1.320 M2 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, SH. Nomor : 81 tanggal 29-04-2005; -----

g Bahwa selanjutnya tanah dan bangunan seluas 4.200 M2 dialihkan dari TJAHJADI DAN JOHANNES kepada Sdr. PUTUT SUTOPO berdasarkan penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor : tanggal 1612-2011 dan pengikatan jual beli tanah dan bangunan seluas : 9.510



M2 Nomor : 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat Notaris Elly
Ninaningsih, SH.;

h Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2012 Sdr, Putut Sutopo mengajukan
pengukuran tanah seluas : 8.200 M2 namun sampai saat ini belum
dapat dilaksanakan karena masyarakat keberatan;

4 Bahwa gugatan penggugat yang diuraikan dalam posita
6 s/d 20 tidak perlu Turut Tergugat II Komentari karena
berdasarkan Putusan PTUN Semarang Nomor : 69/
G/2013/PTUN-SMG. Pihak Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang sebagai Tergugat dan telah diputus
dimana dalam amar putusannya memerintahkan Kepala
Kantor untuk memproses permohonan dan menerbitkan
sertipikat HGB yang diajukan oleh Penggugat (PUTUT
SUTOPO) atas obyek tanah ex HGB Nomor : 113
Bongsari seluas: 8.200 M2 yang terkenal dengan jalan
Karang Jangkang Rt 03 Rw 04 Kel. Ngemplak
Simongan Kecarnatan Semarang Barat dan telah
mempunyai kekuatan hukum. Putusan tersebut dapat
sebagai pertimbangan dari Majelis Hakim yang
memeriksa perkara ini;

5 Bahwa pada prinsipnya tanah sengketa tersebut secara
De yure milik Putut Sutopo namun apabila akan
mengajukan permohonan harus bersih dari penghunian
masyarakat, Penyelesaiannya dapat diselesaikan secara
musyawarah atau melalui jalur hukum, gugatan yang
diajukan oleh Penggugat tersebut tidak mempunyai arti
karena yang melakukan gugatan hanya satu orang,
sedangkan yang menguasai tanah tersebut karang lebih
terdapat 40 KK dan apakah terhadap masyarakat lain
yang tidak mengajukan gugatan dapat dieksekusi hal ini
akan memperpanjang masalah; -----

6 Bahwa tanah bekas HGB Nomor : 113/Bongsari jangka
waktunya telah berakhir 10 November 1995 sehingga
tanah tersebut telah menjadi tanah Negara, Namun
berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 40 tahun



1996 Pasal 35 ayat (2) dalam penjelasan, dinyatakan dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan serta kepentingan bekas pemegang hak. Walaupun Sdr. Putut Sutopo secara de yure mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah namun masih perlu dilakukan musyawarah terlebih dahulu karena secara defak-to masyarakat saat ini masih menguasai tanah tersebut walaupun tanpa mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah; -----

- 7 Bahwa gugatan posita nomor : 21 tidak perlu Turut Tergugat II tanggap karena khusus permohonan yang berkaitan dengan tanah bekas Hak Guna bangunan bukan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 tetapi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1999 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 tahun 1999, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 tahun 2010. Dan masih terdapat beberapa aturan yang harus diterapkan sehingga Penggugat salah dalam menerapkan aturan dan perlu belajar lagi; ----

- 8 Bahwa Turut Tergugat II tidak mengomentari dan tanggap bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi sematamata karena tidak ada relevansinya; -----

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas maka kami Kuasa Turut Tergugat II mohon pada Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----



- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang
timbul akibat perkara;

- 3 Bila Majelis Hakim yang menyidangkan/ memeriksa
perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang
seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding Semula Penggugat
Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal
17 Februari 2015 Nomor : 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. telah menjatuhkan putusan yang
amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ; -----

- 1 Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut
Tergugat I serta Turut Tergugat II tidak dapat
diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
- 2 Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang
Tanah Garapan Milik Negara yang belum diplanning terletak di Kampung
Karang Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu
Bongsari) Kec. Semarang Barat, Kota Semarang tertanggal 22 Oktober
1996; -----
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah garapan seluas 15 m x
7,5 m dan sebuah rumah dengan ukuran 9,5 m x 7,5 m di Karang
Jangkang RT.09 RW.IV Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu
Bongsari) Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas
batasnya:

- Sebelah Utara : rumah SUDARTIK;

- Sebelah Timur : jalan kampung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Sebelah selatan : rumah UNTUNG
PURWANTO; -----

• Sebelah barat : jalan kampung;

Berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sebidang tanah garapan milik Negara yang belum di planning terletak di Karang Jangkang RT 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, tertanggal 22 Oktober 1996; -----

4 Menolak gugatan selain dan selebihnya; -----

DALAM REKONPENSİ ; -----

Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA/ REKONPENSİ ; -----

Menghukum Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.821.000,00 (dua juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. jo No. 16/Pdt.U/2015/PN.Smg. Yang dibuat oleh Sri Banowo, SH.MM. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa : pada hari Senin tanggal 02 Maret 2015 Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I / Para Penggugat Rekonsensi yang diwakili oleh kuasa hukumnya : Deddy Soelistijono, SH., telah mohon pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 Nomor : 84/Pdt.G/2014/PN.Smg., dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan dengan sepatutnya masing-masing kepada : -----

- Terbanding Semula Penggugat Konpensi (Suroto) / Tergugat Rekonsensi pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2015 ; -----

- Turut Terbanding Semula Turut Tergugat II pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2015 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan pernyataan banding tersebut, para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonsensi melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Maret 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Maret 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada : -----

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)



- Terbanding Semula Penggugat Konpenai / Tergugat Rekonpensi pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2015 ;-----
- Turut Terbanding Semula Turut Tergugat II pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2015 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding Semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi , melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 04 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 07 September 2015, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

- Kuasa Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi pada hari Selasa tanggal 26 Oktober 2015 ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang kepada pihak-pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara ini masing-masing kepada :

- Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi pada tanggal 06 Oktober 2015 ;
- Terbanding Semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi pada tanggal 25 Agustus 2015 ; -----
- Turut Terbanding Semula Turut Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2015 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa perkara No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. tersebut diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 Februari 2015, sedangkan pernyataan permohonan banding telah diajukan oleh Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi pada tanggal 02 Maret 2015 ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pernyataan permohonan banding dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi , telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan pernyataan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding, yang pada pokoknya memuat alasan-alasan sebagai berikut;

- Majelis Hakim yudex factie tingkat pertama salah dalam menerapkan hukum dan tidak cukup pertimbangan, mengenai atas hak penggarap sebelumnya dari tanah garap yang di kuasai oleh Penggugat ; -----
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan fakta dalam persidangan yang menunjukkan atas hak apa dan sejak kapan Suharjo menguasai tanah tersebut, karena HGB No. 113 / Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd yang berkedudukan di Yogyakarta baru berakhir masa berlakunya pada tanggal 10 nopember 1995, sedangkan Penggugat memperoleh Surat Perjanjian ganti rugi sebidang tanah garapan milik negara yang belum di planning terletak di kampung Karangjangkang RT. 01 RW. 04 Kelurahan Ngemplak Simongan (dulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dari Suharjo pada tanggal 22 Oktober 1996 ; -----

Apakah dibenarkan dalam hukum dalam waktu 11 bulan saja Suharjo telah menguasai tanah negara dan kemudian melimpahkan kepada orang-orang yang memberikan ganti rugi kepadanya tanpa mempunyai atas hak dan hanya memberikan kwitansi saja kepada orang-orang yang telah memberikan ganti rugi atas tanah negara tersebut ; -----

- Bahwa menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukti dukumen kepemilikan suatu bidang tanah garapan adalah : -----
- Surat Pernyataan Penguasaan tanah (SPPT) ; -----
- Surat Keterangan dari Kecamatan setempat mengenai kepemilikan tanah garapan tersebut ; -----
- Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan atas hak Suharjo menguasai tanah tersebut dan sejak kapan Suharjo menguasai tanah garapan tersebut;
- Bahwa menurut keterangan ahli Dr.Joko Sukisno, SH.CN. “ Bahwa dalam Hukum Pertanahan tidak ada hak untuk menduduki tanah tanpa atas hak, dan jika sekelompok orang merasa memiliki kemudian membangun rumah diatas tanah tanpa atas hak tidak diperbolehkan ; -----
- Bahwa keterangan saksi ahli lainnya adalah “Bahwa yang mempunyai kewenangan untuk memberikan hak atas tanah adalah BPN ; -----
- Bahwa Majelis yudex factie tidak cukup mempertimbangkan mengenai proses Tergugat I, II, III mendapatkan pelimpahan hak dari ex Pemegang Sertifikat HGB No. 113 / Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. ; -----



- Bahwa Hakim yudex factie dalam putusannya bertolak belakang dan tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Register perkara No. 69/G/2013/PTUN yang telah diputus pada tanggal 13 Desember 2013 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ; -

Maka berdasarkan apa yang terurai tersebut diatas, Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I memohon kepada Pengadilan Tinggi Semarang berkenan memutuskan : -----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. tanggal 17 Februari 2015 ; -----

Mengadili sendiri

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- Menolak gugatan melawan hukum Terbanding Semula Penggugat ; ----

DALAM REKONPENSI ; -----

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi tersebut, Terbanding Semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

- Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. tertanggal 17 Februari 2015 adalah putusan yang sudah tepat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ; -----
- Bahwa SHGB No. 113, telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 10 Nopember 1995, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Th 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, setatus tanah tersebut telah berubah dan kembali menjadi tanah negara bukan lagi milik Perusahaan Dagang dan Perindustrian dan bukan lagi milik Para Pembanding (Tergugat I, II, III) ; -----
- Bahwa setelah SHGB No. 113 berakhir tanah tersebut menjadi tanah negara, kemudian tanah tersebut ditempati / dikuasai oleh masyarakat, termasuk oleh Terbanding dan penguasaan tersebut sampai sekarang ; -
- Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah tanah negara maka terhadap tanah tersebut tidak dapat di lakukan jual – beli sebagaimana dilakukan oleh



Pembanding, karena hal tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUH. Perdata dan asas “Nemo plus transfere potest quam ipse habet” yang berarti : Tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi haknya ; -----

- Bahwa Putusan dan Penetapan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut (bukti T-1 dan T-2) bukanlah merupakan bukti kepemilikan dan juga bukan bukti penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo putusan tersebut hanya menyatakan tentang ada atau tidak adanya sengketa berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

- Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----
- Menolak memori banding dan Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 17 Februari 2015 No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. ; -----
- Menghukum Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. dan telah memperhatikan pula memori banding dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi, serta kontra banding dari Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat sebagaimana terurai dalam pertimbangan – pertimbangan di bawah ini : -----

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan eksepsi atas gugatan Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi sebagai berikut : -----



- (1). Exceptio Plurium eitis Consurtium : -----
- Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap dan harus ditarik Tergugat lain yang berkaitan dengan perkara aquo yaitu : -----
Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi seharusnya menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Yang berkedudukan di Yogyakarta sebagai Tergugat, sebab Tergugat I, II, III mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan proses jual-beli dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Hal tersebut didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 ; -----
- (2). Eksepsi Diskualifikasi atau Gernis Aanhoedanigheid : -----
- Bahwa Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki persona standi in judicio didepan Pengadilan atas perkara tersebut karena Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi bukanlah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Karangjangkang RT.03 RW.04 Kelurahan Ngemplak Simongan (dahulu Bongsari) Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang seluas \pm 8.200 M2 yang merupakan Ex SHGB No. 113 /Bongsari atas nama Perusahaan Dagang dan Industri Damai Ltd. ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi, Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dalam repliknya telah menanggapi sebagai berikut : -----

Bahwa Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi baik point ke-1 maupun point ke-2 karena : -----

- Dalam perkara aquo pihak-pihak yang menimbulkan adanya permasalahan hukum kemudian mengakibatkan kerugian bagi Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi adalah Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I / Para Penggugat Rekonpensasi dan Turut Terbanding Semula Turut Tergugat II, sedangkan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Tidak pernah ada hubungan hukum dengan Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, sehingga Perusahaan Dagang tersebut tidak perlu ditarik sebagai pihak ; ---
- Bahwa Penggugat telah menguasai tanah negara, dalam perkara aquo selama 28 tahun, setelah Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi mengganti rugi atas tanah garapan kepada Suharjo pada tanggal 22 Oktober 1996,



dan penguasaan atas tanah tersebut berlangsung sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Pengadilan Tinggi Semarang akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa agar dapat menyelesaikan perkara aquo, secara tuntas, menyeluruh dan untuk mendapatkan kebenaran maka Majelis Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat, masih ada pihak – pihak lain yang ada kaitannya dengan perkara aquo yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo yaitu :

- Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. yang berkedudukan di Yogyakarta, oleh karena sesuai dengan bukti P-3 dan T-3, awalnya tanah sengketa tersebut berasal dari ex SHGB No. 113/ Bongsari atas nama PT Perusahaan Dagang dan Industri Damai Ltd. sebab Tergugat II dan Tergugat III mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan proses jual-beli dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Sesuai dengan bukti T-8 dan bukti T-11 ;
-

Hal ini sejalan dengan putusan MARI No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya perusahaan dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Tersebut diatas, sebagai pihak dalam perkara aquo mengakibatkan gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi menjadi tidak sempurna, karena masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo : Hal ini sejalan dengan yurisprudensi MARI : yakni Putusan MARI tanggal 4 Oktober 1972 No. 938 K/Sip/1971 ;

Menimbang, bahwa disamping apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas Majelis Pengadilan Tinggi Semarang juga mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut : -----

Bahwa apabila diteliti gugatan Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dimana dalam posisinya mendalilkan : -----

- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan mengganti rugi tanah garapan kepada Suharjo pada tanggal 22 September 1996 sebagaimana surat dalam surat perjanjian ganti rugi sebidang tanah garapan milik negara yang belum di planning terletak di kampung Karangjangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak



Simongan Semarang Barat ;

Sedangkan dalam petitum gugatan pada point ke-2 menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi sebidang tanah garapan milik negara yang belum di planning terletak di kampung Karang Jangkang RT.09 RW.IV, Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat tertanggal 22 September 1996 ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan dan petitum gugatan tersebut diatas, maka menurut Majelis Pengadilan Tinggi Semarang, Suharjo sebagai pihak yang ikut membuat perjanjian tersebut, harus ditarik pula sebagai pihak dalam perkara aquo karena tidak dapat dibenarkan, menyatakan perjanjian itu sah kalau pihak-pihak dalam perjanjian itu tidak ditarik sebagai pihak, disamping itu apakah Suharjo mempunyai kewenangan / Hak untuk menerima uang ganti rugi dari Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat / Rekonpensasi dan apa yang menjadi atas hak dari Suharjo, menguasai dan menerima ganti rugi terhadap tanah negara maka agar perkara aquo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka Suharjo harus ditarik pula sebagai pihak dalam perkara aquo ; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, Eksepsi dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi tentang kekurangan pihak dalam perkara aquo dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang kekurangan pihak dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi dapat diterima maka terhadap eksepsi-eksepsi lain tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut ; -----

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. sepanjang mengenai eksepsi tidak dapat di pertahankan dan harus dibatalkan dan Majelis Pengadilan Tinggi Semarang akan mengadili sendiri yang amarnya berbunyi sebagaimana tersebut dibawah ini ;

DALAM POKOK PERKARA ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Terbanding Semula Penggugat Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi adalah sebagaimana tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dimana eksepsi dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi dinyatakan dapat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan gugatan Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 februari 2015 No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. sepanjang mengenai Pokok Perkara Dalam Kompensi tidak dapat di pertahankan dan harus dinyatakan Batal dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi, dimana gugatan Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap gugatan Rekonpensi tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat di terima sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 No. 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. sepanjang mengenai Rekonpensi tidak dapat di pertahankan dan harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini ; --

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Terbanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi di hukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan ; -----

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 ; HIR serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi ; ---
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Februari 2015 Nomor : 84/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI ; -----

Dalam Eksepsi ; -----

- Menerima Eksepsi dari Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi ;

Dalam Pokok Perkara ; -----

- Menyatakan gugatan Terbanding Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

- Menyatakan gugatan Para Pembanding Semula Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ; -----

- Menghukum Terbanding Semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **JUM'AT** tanggal **15 JANUARI 2016** yang terdiri dari **PURNOMO RIJADI, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis dengan **I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.** dan **MUSLICH BAMBANG LUQMONO, SH.M.Hum.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim-Hakim Anggota putusan tersebut pada hari **SENIN** tanggal **25 JANUARI 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh



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

RUSMAWARTI Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.

PURNOMO RIJADI, SH.

Ttd.

MUSLICH BAMBANG LUQMONO, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

RUSMAWARTI.

Biaya-biaya :

- Meterai Putusan.....	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah.....	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).