



UNTUK DINAS

P U T U S A N

Nomor 94/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

NELLY AZIZAH, Umur : 59 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jl.Taman Gedung Batu No. 16, RT.004 RW.005, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang :dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. **AUGUSTINUS DEWA BROTO, SH.** dan 2. **IWAN UDIJANTO,SH.** Advokat pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "WICAKSONO WIBISONO & REKAN"** yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Kol RW. Sugiarto A-6 Sadeng Gunungpati Semarang, Telp 024 – 76432149 ; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2020 sebagai **Pembanding** semula **Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

L a w a n

1. R. DJOKO SUSETYO, Umur : 66 tahun, Agama : Kristen, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jl. Gang Irian VI No.10 RT.02 RW.05 Tegalrejo, Jebres, Kota Surakarta ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

2. HERLIANTI PANGASTUTI LESTARI, Umur : 53 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia , beralamat di Jantirejo – Jl. Truntum III No.4 RT.03 RW.014 Sondakan, Laweyan, Kota Surakarta ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Terlawan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

Selanjutnya Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terlawan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersama-sama mohon disebut sebagai **Para Terbanding / Para Terlawan Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;**

Halaman 1 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



3. **HERMIATI**, Umur : 70 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Pensiunan, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jl. Penaton No. 79 RT.03 RW.02 Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I** ;

4. **TRI ISDIYANTI, SH.**, Pekerjaan : Notaris/PPAT di Semarang , Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat kantor di Jalan Karangrejo Raya No. 130B, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Srandol Wetan, Banyumanik, Kota Semarang ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II**;

5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23, Kota Semarang ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan III**;

Selanjutnya Turut Terlawan I s/d Turut Terlawan III bersama-sama mohon disebut sebagai **Para Turut Terbanding / Para Turut Terlawan**

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 08 Maret 2021 Nomor 94/Pdt/2021/ PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 138/Pdt.Bth/2020/PN Smg berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 138/Pdt.Bth/2021/PN Smg tanggal 8 Oktober 2020;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pelawan Konvensi dengan surat gugatan perlawanan pihak ketiga, tanggal 17 Maret 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 23 Maret 2020, dengan Nomor Register 138/Pdt/Bth/2020/PN.Smg telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2017 telah diajukan Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Semarang (dalam satu gugatan) atas harta-harta milik dan atas nama Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn – Almarhum (mohon selanjutnya disebut sebagai PEWARIS), yang didaftarkan dalam Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan

Halaman 2 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register perkara perdata Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg, dengan para pihak yang berperkara adalah sebagai berikut :

a. R. DJOKO SUSETYO

Tempat lahir di Surakarta, tanggal 2 Mei 1953, Umur 66 tahun, Alamat di Jl. Gang Irian VI No.10 RT.02 RW.05 Tegalrejo – Jebres – Surakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Kristen ; disebut sebagai Penggugat I .

Dalam Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga a quo sebagai TERLAWAN I;

b. HERLIANTI PANGASTUTI LESTARI

Tempat lahir di Surakarta, tanggal 17 Desember 1966, Umur 53 tahun, Alamat di Jantirejo – Jl. Truntum III No.4 RT.03 RW.014 Sondakan, Laweyan, Kota Surakarta, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Agama : Islam ; disebut sebagai Penggugat II .

Dalam Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga a quo sebagai TERLAWAN II;

c. HERMIATI

Tempat lahir di Magelang, tanggal 04 September 1949, Alamat di Jl. Penaton No. 79 RT.03 RW.02 Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Pekerjaan : Pensiunan, Agama : Islam, Umur : 70 tahun ; disebut sebagai Tergugat I .

Dalam Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga a quo sebagai TURUT TERLAWAN II;

d. ARDHANI RETNO HAPSARI, SE

Tempat lahir di Semarang, tanggal 25 Mei 1980, Alamat tinggal di Jl. Mangga VI No. 67, Lamper Kidul/Semarang Selatan, Semarang, Pekerjaan : Swasta ; Agama : Islam, Umur : 40 tahun ; disebut sebagai Tergugat II .

2. Bahwa Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg. tersebut diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Mei 2018 dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Adapun amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian ;

Halaman 3 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Penggugat I (R.DJOKO SUSETYO), Penggugat II (HERLIANTI PANGASTUTI LESTARI) dan Tergugat I (HERMIATI) adalah ahli waris saudara kandung dari Alm. Ir.GATUT SULISTYO, SH MKn. ;

3. Menetapkan bahwa barang/harta sengketa berupa :

Tanah dan bangunan atas nama Gatut Sulistyio HM No. 252 beralamat di Jl. Lamongan II No.12, Bendan Ngisor/Gajahmungkur, dengan luas 161 m², dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah Bp.Zaenal
Sebelah Timur : Rumah Bp.Trisula
Sebelah Barat : Rumah Bp.Winarno
Sebelah Selatan : Jl Lamongan 2

Tanah dan bangunan atas nama Gatut Sulistyio HM No. 4605 beralamat di Jl. Sakura Garden, Bumirejo, Puduk Payung/Banyumanik, dengan luas 144 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Perumahan
Sebelah Timur : Tanah kosong
Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda
Sebelah Selatan : Tembok perumahan

Tanah dan bangunan atas nama Gatut Sulistyio HM No. 1476 beralamat di Jl. Mangga VI No.67, Lamper Kidul,/Semarang Selatan, dengan luas 188 m², dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah Ny.Bambang
Sebelah Timur : Rumah Bp.Margono
Sebelah Barat : Rumah Ny.Sudibyo
Sebelah Selatan : Jl. Mangga 6

Tanah atas nama Gatut Sulistyio, beralamat di Kp. Tembalang RT.04 RW.II, Kelurahan Tembalang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dengan luas 150 m².

Adalah merupakan harta/barang warisan peninggalan dari Alm.Ir.GATUT SULISTYO, SH MKn. yang belum pernah dibagi waris.

4. Menyatakan bahwa penguasaan atas tanah dan tanah bangunan sengketa oleh Para Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

5. Menyatakan bahwa ahli waris saudara kandung dari Alm. Ir.GATUT SULISTYO, SH MKn. yang bernama Penggugat I (R.DJOKO

Halaman 4 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



SUSETYO), Penggugat II (HERLIANTI PANGASTUTI LESTARI) dan Tergugat I (HERMIATI) mendapat masing-masing 1/3 bagian atas tanah dan tanah bangunan sengketa ;

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa sajayang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat beserta sertifikat hak miliknya yang berada di dalam kekuasaannya dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi/Lelang selanjutnya akan dilaksanakan pembagian waris sesuai dengan bagiannya masing-masing ;
 7. Menghukum Para Tergugat atau Turut Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas harta peninggalan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
 8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 7.455.690,- (Tujuh juta empat ratus lima puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh rupiah).
3. Bahwa oleh karena Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 309/Pdt.G/-2017/PN.Smg. diatas telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga Para Penggugat atau sekarang TERLAWAN I dan TERLAWAN II in cassumengajukan Permohonan Eksekusi dan Permohonan Sita Eksekusi atas 4 (empat) obyek tidak bergerak ; permohonan eksekusi mana termuat dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg. Jo. Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg. tanggal 13 Agustus 2019 dan telahdilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg. Jo. Nomor : 309/Pdt.G/-2017/PN.Smg. tanggal 16 September 2019 ;
4. Bahwa di dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg. Jo. Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg. tersebut, Obyek Sita Eksekusi **diantaranya** adalah Tanah dan bangunan atas nama Gatut Sulistyio HM No. 4605 beralamat di Jl. Sakura Garden, Bumirejo, Pudak Payung/Banyumanik seluas ±144 m²,dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan
Sebelah Timur : Tanah kosong
Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda

Halaman 5 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Sebelah Selatan : Tembok perumahan

5. Bahwa PELAWAN dalam gugatan a quo bertindak sebagai PEMILIK yang SAH atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa) tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04605 dengan Surat Ukur tanggal 16-05-2006 Nomor : 479/PUDAKPAYUNG/2006 Luas tanah \pm 144 m² dan Luas bangunan \pm 110 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Sebelah Timur : Tanah kosong

Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda

Sebelah Selatan : Tembok perumahan

6. Bahwa kepemilikan PELAWAN atas obyek sengketa tersebut diperoleh berdasarkan jual-beli yang SAH dengan Ir.GATUT SULISTYO, SH. MKn. (Pewaris) selaku penjualnya sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang ditandatangani PELAWAN bersama dengan Ir.GATUT SULISTYO, SH. MKn. (Pewaris) pada tanggal 16 Desember 2015, yang mana telah dicocokkan dan telah disesuaikan dengan aslinya oleh Tri Isdiyanti, S.H (TURUT TERLAWAN II) selaku Notaris & PPAT di kota Semarang ;
7. Bahwa pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut juga telah dibayar LUNAS oleh PELAWAN kepada Ir.GATUT SULISTYO, SH. MKn. (Pewaris) sesuai kesepakatan harga jual belinya yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa namun demikian dalam perjalanannya, Ir.GATUT SULISTYO, SH MKn.(pewaris) selaku penjual meninggal dunia pada tanggal 08 Juni 2016, sedangkan peralihan hak atas obyek sengketa dalam bentuk Akta Jual Beli BELUM SEMPAT DILAKUKAN dihadapan Notaris & PPAT sebagaimana ketentuannya diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
9. Bahwa perbuatan hukum jual beli antara PELAWAN dan Ir.GATUT SULISTYO, SH. MKn (Pewaris) dilakukan jauh sebelum Pewaris meninggal dunia (sebagaimana posita gugatan a quo angka 6 diatas); sehingga peristiwa peralihan hak/jual beli tersebut telah lebih dulu terjadi dan tidak ada sangkut-pautnya dengan Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg. yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya PELAWAN patut

Halaman 6 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



dikatakan sebagai seorang Pembeli yang BERITIKAD BAIK sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan SEMA No. 4 tahun 2016 yang menyatakan :

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.”

10. Bahwa sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumahantara PELAWAN dengan Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn – (Pewaris) semasa hidupnya pada tanggal 16 Desember 2015 yang telah diikuti pula dengan pembayaran LUNAS serta penyerahan fisik tanah dan bangunan kepada PELAWAN, maka sudah sepatutnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 04605 yang masih tercatat atas nama Gatut Sulistyو terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik dengan Luas tanah ± 144 m² dan Luas bangunan ± 110 m² telah SAH BERALIH KEPADA PELAWAN ; sebagaimana diatur dalam SEMA No. 4 tahun 2016 yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”;

11. Bahwa berdasarkan uraian PELAWAN diatas, maka sudah selayaknya kepada Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk MENANGGUHKAN Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg. Jo. Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg yang

Halaman 7 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



telah dimohonkan oleh TERLAWAN I DAN TERLAWAN II (yang saat ini telah masuk dalam tahap permohonan lelang oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II) terhadap salah satu bidang tanah dan bangunan yakni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 04605 atas nama Gatut Sulistyoyo yang terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik, seluas 144 m²dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan
Sebelah Timur : Tanah kosong
Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda
Sebelah Selatan : Tembok perumahan

12. Bahwa sebagaimana posita gugatan PELAWAN pada angka 10 diatas, maka secara de facto maupun de yuris, sengketa perdata terdahulu yakni Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 22 Mei 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut seharusnya TIDAK DAPAT MEMBAWA AKIBAT KERUGIAN BAGI PELAWAN SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK apalagi MENGANCAM HILANGNYA HAK KEPERDATAAN PELAWAN TERHADAP MILIKNYA, dan sudah sepatutnya 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 04605 atas nama Gatut Sulistyoyo terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik, seluas 144 m² HARUS DIKELUARKAN DARI HARTA/BARANG WARISAN PENINGGALAN milik Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn. (PEWARIS) yang belum pernah dibagi waris, sebagaimana termuat dalam putusan perkara Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg. tanggal 22 Mei 2018 ;
13. Bahwa agar PELAWAN mendapat kepastian hukum atas hak kepemilikannya tersebut, maka PELAWAN mutlak harus mengajukan Gugatan Perlawanan ini dan memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memerintahkan PARA TERLAWAN serta PARA TURUT TERLAWAN dalam waktu selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah ditetapkannya Putusan Serta Merta dan atau Putusan Akhir yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo agar melakukan PENDAFTARAN BALIK NAMA dan PERMOHONAN BALIK NAMA terhadap hak atas tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04605 dengan Surat Ukur 16–05–2006 Nomor : 479/PUDAKPAYUNG/-2006 Luas tanah ± 144 m² dan Luas bangunan ±

Halaman 8 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



110 m² terletak di Jalan Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yakni dengan pemegang haknya semula atas nama Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn. menjadi atas nama PELAWAN (NELLY AZIZAH) ;

14. Bahwa PELAWAN perlu mengikut sertakan PARA TURUT TERLAWAN dalam proses perkara a quo agar tunduk dan patuh mentaati keputusan dalam perkara ini, untuk selanjutnya membantu PELAWAN mendapatkan haknya sebagai PEMILIK yang SAH atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 04605 atas nama Gatut Sulistyo yang terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Puduk Payung, Kecamatan Banyumanik, seluas ±144 m²;
15. Bahwa untuk menjamin Gugatan Perlawanan yang diajukan PELAWAN ini tidak illusionir serta sekaligus menjamin PARA TERLAWAN melakukan Pendaftaran Balik Nama sekaligus Permohonan Balik Nama sebagaimana posita 13 diatas, maka PELAWAN memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) dan/atau Sita Persamaan atas barang – barang bergerak maupun tidak bergerak milik PARA TERLAWAN guna mencegah PARA TERLAWAN mengalihkan barang – barang miliknya ;
16. Bahwa apabila PARA TERLAWAN tidak mentaati perintah pengadilan, maka sudah seharusnya PARA TERLAWAN dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada PELAWAN yakni sebesar Rp. 5.000.000,00,- (lima juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatan sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
17. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR jo. SEMA No. 3 Tahun 2003 yang tidak terbantah kebenarannya yaitu berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 04605 terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Puduk Payung, Kecamatan Banyumanik, dengan luas ±144 m² ;
 - b. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang ditandatangani PELAWAN dan Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn. pada tanggal 16 Desember 2015 dihadapan TURUT TERLAWAN II selaku Notaris di kota Semarang ;



c. Kwitansi pembayaran LUNAS jual beli yang dilakukan oleh PELAWAN dan Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn.(Pewaris) tertanggal 26 April 2016.

Maka PELAWAN mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voerraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dipaparkan diatas, maka PELAWAN mohon dengan segala kerendahan hati kepada Kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG untuk berkenan memutus dalam perkara ini, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN (Conservatoir Beslag) dan atau SITA PERSAMAAN yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini ;
- III. Menyatakan PELAWAN adalah PEMILIK yang SAH atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (disebut sebagai obyek sengketa) tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04605 dengan Surat Ukur tanggal 16-05-2006 Nomor : 479/PUDAKPAYUNG/2006 Luas tanah \pm 144 m² dan Luas bangunan \pm 110 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Perumahan
Sebelah Timur : Tanah kosong
Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda
Sebelah Selatan : Tembok perumahan
- IV. Menyatakan SAH dan BERKEKUATAN HUKUM Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani PELAWAN bersama dengan Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn. pada tanggal 16 Desember 2015 yang telah diikuti dengan pembayaran LUNAS ;
- V. Membatalkan penetapan sita eksekusi Nomor : 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg. Jo. Nomor : 309/Pdt.G/2017/PN.Smg yang telah dimohonkan oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II terhadap salah satu bidang tanah dan bangunan yakni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 04605 atas nama Gatut Sulistyo yang terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo,

Halaman 10 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Kelurahan Puduk Payung, Kecamatan Banyumanik, seluas ± 144 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan
Sebelah Timur : Tanah kosong
Sebelah Barat : Rumah Bp.Nanda
Sebelah Selatan : Tembok perumahan

- VI. Mengeluarkan obyek sengketa yakni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 04605 atas nama Gatut Sulistyو yang terletak di Jl. Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Puduk Payung, Kecamatan Banyumanik, seluas ± 144 m² dari HARTA/BARANG WARISAN PENINGGALAN milik Alm. Ir. GATUT SULISTYO, SH. MKn. (PEWARIS) yang belum pernah dibagi waris ;
- VII. Memerintahkan PARA TERLAWAN dan PARA TURUT TERLAWAN selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah ditetapkannya putusan serta merta atau putusan akhir yang telah berkekuatan hukum tetap agar melakukan PENDAFTARAN BALIK NAMA dan PERMOHONAN BALIK NAMA terhadap hak atas tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04605 dengan Surat Ukur tanggal 16-05-2006 Nomor : 479/PUDAKPAYUNG/2006, Luas tanah ± 144 m² dan Luas bangunan ± 110 m² terletak di Jalan Sakura Garden No.11 Bumirejo, Kelurahan Puduk Payung, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang yakni dengan pemegang haknya semula atas nama Ir.GATUT SULISTYO, SH. MKn menjadi atas nama PELAWAN (NELLY AZIZAH);
- VIII. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5000.000,- (lima juta rupiah) kepada PELAWAN untuk tiap hari keterlambatan karena tidak mentaati perintah Pengadilan;
- IX. Menghukum PARA TURUT TERLAWAN untuk tunduk dan patuh mentaati keputusan dalam perkara ini;
- X .Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vooerraad), meskipun ada upaya Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lain;
- XI. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- atau
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain;



mohon keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip prinsip peradilan yang baik (Ex aequo et bono);

Menimbang bahwa terhadap gugatan perlawanan Pelawan Konvensi tersebut, Para Terlawan Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. **Bahwa dalam gugatan perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (obscuur lible)**

Bahwa ketidakjelasan tersebut menyangkut posita dalam perlawanan dimana Pelawan mendalilkan adanya perjanjian perikatan, namun disisi lain Pelawan mendalilkan adanya jual beli, pun didalam petitum Pelawan memohon agar menyatakan Pelawan sebagai pemilik sah terhadap Objek Sengketa sebagaimana dimaksud, sementara tidak ada peralihan hak terhadap Objek Sengketa sampai dengan permohonan a quo diajukan.

Bahwa oleh karena hal tersebut menjadikan gugatan perlawanan Pelawan menjadi kabur, dan hanya menghambat proses eksekusi maka para Terlawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk Menolak gugatan perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima untuk selanjutnya melanjutkan Eksekusi terhadap perkara 309/Pdt.G/2017/PN.Smg yang telah berkekuatan hukum tetap jo penetapan eksekusi nomor 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg.

2. **Eksepsi Prosesual (Processuele Exceptie):**

PERLAWANAN PELAWAN (DERDEN VERZET) MENGANDUNG CACAT FORMIL SEHINGGA PERLAWANAN PELAWAN TIDAK SAH, DAN DENGAN DEMIKIAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD).

Bahwa dasar hukum atau Rechtsgrond dari Perlawanan Pelawan adalah perlawanan pihak ketigaberdasarkan Pasal 195 HIR (Herziene Inlandsch Reglement), terhadap penetapan sita eksekusi nomor 16/Pdt.Eks/2019/PN.Smg, jo Nomor 309/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 13 Agustus 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap atau inkracht van gewijsde.

Bahwa didalam putusan perkara 309/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 22 Mei 2018 tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap terdapat kata-kata yang berbunyi "**Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat beserta sertifikat hak miliknya yang berada didalam**

Halaman 12 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



kekuasaannya dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara/Polisi/Lelang selanjutnya akan dilaksanakan pembagian waris sesuai dengan bagiannya masing-masing”, sehingga putusan dalam perkara tersebut bersifat eksekutorial dan mengikat semua pihak.

Bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 300, Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa. Demikian pula, dikemukakan dalam Putusan MARI No.2584K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1988, yang menyatakan bahwa:

“Karena Pembantah mengajukan bantahannya setelah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan Nomor 178/1977 tanggal 19 Juni 1978 mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka sesuai dengan yurisprudensi selama ini, gugat dinyatakan tidak dapat diterima (vide bukti).

Oleh karena Perlawanan Pelawan diajukan terhadap Sita Eksekusi atas putusan yang berkekuatan hukum tetap atau inkrahctvangewijsde, mengandung cacat formil, serta memperhatikan Yurisprudensi, Putusan MARI No. 2584K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1988, maka Perlawanan Pelawan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijeverklaard);

Berdasarkan hal yang telah diuraikan tersebut diatas maka Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijeverklaard);

II. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa pada pokoknya para Terlawan menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan, terkecuali yang tegas-tegas diakui oleh para Terlawan dalam jawaban ini;
2. Bahwa segala uraian yang telah terurai dalam eksepsi secara mutatis mutandis masuk pula dalam jawaban di pokok perkara ini;
3. Bahwa posita 1 sampai dengan 4 adalah benar;
4. Bahwa sebagaimana gugatan perlawanan Pelawan dari posita nomor 5 sampai dengan posita 13 kami tanggapi sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa didalam posita Pelawan mendalilkan jika Pelawan adalah pemilik sah, hal tersebut adalah tidak benar karena Objek

Halaman 13 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Sengketa yaitu tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 04605, Luas 144 m², atas nama GATUT SULISTYO yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, tidak bernah belih nama dan tidak pernah diserahkan terimakan oleh dan kepada siapapun, sehingga tidak benar jika Pelawan bertindak sebagai pemilik sah atas tanah Objek Sengketa.

4.2. Bahwa tidak benar jika Pelawan memperoleh Objek Sengketa berdasarkan Jual Beli yang sah, bahwa sebagaimana **Pasal 37** (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa atas tanah Objek Sengketa tersebut belum pernah dilakukan Jual Beli oleh dan kepada siapapun.

4.3. Bahwa terhadap Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Pelawan, hal tersebut belum dinaikkan statusnya menjadi jual beli dan hanya bersifat perjanjian yang belum ditunaikan, sehingga perlu adanya Tindakan hukum yaitu Jual Beli sampai dengan tindakan tersebut dapat dikatakan sebagai peralihan hak yang sah, dan didalam suatu Perjanjian Jual Beli harus menyertakan Surat Kuasa menjual dan/atau melepaskan hak untuk dapat melakukan perbuatan peralihan suatu hak atas tanah, namun apa yang dilakukan Pelawan seperti yang telah diuraikan didalam perkara a quo belum dan/atau tidak menyertakan Surat Kuasa menjual dan/atau melepaskan hak, sehingga Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan Pelawan dengan GATUT SULISTYO yang telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh TRI ISDIYANTI, SH. Belum sah secara formil untuk dapat melakukan proses Jual Beli sampai dengan adanya peralihan hak atas tanah.

4.4. Bahwa Pelawan mendalilkan jika telah melakukan pembayaran lunas atas Perjanjian Jual Beli tersebut, jika memang Jual Beli tersebut benar adanya dan telah dilakukan pembayaran lunas bagaimana mungkin proses Jual Beli atas tanah Objek Sengketa

Halaman 14 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



belum dilakukan, dengan nominal uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tentu tidak sedikit, oleh karena hal tersebut telah jelas bahwa Surat Perjanjian Jual Beli antara Pelawan dengan GATUT SULISTYO adalah jual beli pura-pura dan bertentangan dengan hukum, sehingga patut dikatakan bahwa Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar.

4.5. Bahwa selain itu terhadap Objek Sengketa tidak pernah dilakukan serah terima dari dan kepada siapapun, hal ini sesuai fakta dilapangan dimana saat proses Pemeriksaan Setempat dalam Perkara 309/Pdt.G/2017/PN.Smg dan saat pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap Objek Sengketa tersebut, dalam keadaan kosong dan tidak terurus.

4.6. Bahwa oleh karena hal tersebut Pelawan merupakan pelawan yang tidak baik karena telah mengajukan Perlawanan atas dasar yang tidak dapat dibenarkan, dan terhadap Eksekusi yang diajukan oleh Termohon I yang telah dilaksanakan Sita Eksekusi terhadap Objek Sengketa adalah perbuatan yang dapat dibenarkan dan tidak mengakibatkan kerugian terhadap siapapun.

5. Bahwa posita 15 dan 16 kami tanggapi sebagai berikut :

5.1. Bahwa oleh karena alasan permohonan sita persamaan oleh Pelawan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Terlawan tidak berdasar, sudah sepatutnya jika permohonan sita persamaan tersebut ditolak.

5.2. Terhadap permohonan Pelawan mengenai uang paksa yang harus dibayar oleh para Termohon atas dasar yang tidak jelas maka sudah seharusnya permohonan tersebut ditolak.

6. Bahwa selain dan selebihnya Para Terlawan mensomeren Pelawan untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya.

7. Bahwa terkait dengan gugatan perlawanan Pelawan dan berdasarkan pada kenyataan sebagaimana kami uraikan diatas maka tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan yang dapat merugikan oranglain oleh karenanya layak apabila gugatan perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

III. DALAM REKONPENSI.

Bahwa sehubungan diajukannya jawaban gugatan ini Tergugat Konpensi mengajukan rekonpensi, selanjutnya mohon agar **para Terlawan Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Pelawan Konpensi mohon disebut Tergugat Rekonpensi.**

Halaman 15 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



1. Bahwa segala sesuatu yang terurai pada jawaban dalam konpensi mohon dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada bagian rekonsensi ini.
2. Bahwa fakta awal terjadinya permasalahan sebagaimana dalil Tergugat Rekonsensi dalam konpensi, adalah adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli dimana Tergugat Rekonsensi telah mengikat diri untuk melakukan proses jual beli terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya disebut Objek Sengketa**), namun kenyataannya sampai dengan gugatan perkara a quo diajukan tidak pernah ada Jual Beli yang sah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi DENGAN GATUT SULISTYO (Pewaris) dan/atau ahli warisnya yang sah.
3. Bahwa Perjanjian Jual Beli tersebut Jual Beli yang pura-pura karena :
 - 1) Tergugat Rekonsensi dengan GATUT SULISTYO (pemilik Objek Sengketa yang sah) sampai dengan sekarang tidak pernah melakukan Akad Jual Beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 2) Bahwa adanya Surat Perjanjian Jual Beli bukan Akta Jual Beli menunjukkan bahwa antara Tergugat Rekonsensi dengan GATUT SULISTYO tidak benar-benar melakukan Jual Beli terhadap Objek Sengketa.
 - 3) Surat Perjanjian Jual Beli tersebut tanpa dilengkapi dengan Surat Kuasa Menjual dan/atau melepaskan hak sehingga mengakibatkan Surat Perjanjian Jual Beli tersebut secara formil tidak sah.
 - 4) Tidak pernah ada serah terima terhadap Objek Sengketa dari GATUT SULISTYO kepada Tergugat Rekonsensi.
4. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli yang dilakukan adalah untuk melakukan Jual Beli pura-pura maka Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan Tergugat Rekonsensi dengan GATUT SULISTYO yang telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh TRI ISDIYANTI, SH (Turut Tergugat II Konpensi) adalah tidak sah atau cacat hukum sehingga harus ditetapkan batal demi hukum.
5. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan Tergugat Rekonsensi dengan GATUT SULISTYO yang telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh TRI ISDIYANTI, SH (Turut Tergugat II Konpensi) adalah tidak sah atau cacat hukum sehingga harus

Halaman 16 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



ditetapkan batal demi hukum maka penguasaan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya disebut Objek Sengketa**) oleh Tergugat Rekonpensi adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

6. Bahwa oleh karena penguasaan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya disebut Objek Sengketa**) oleh Tergugat Rekonpensi adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, maka mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya disebut Objek Sengketa**) kepada Para Penggugat Rekonpensi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Para Terlawan;.
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

II. DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak baik.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONPENSI

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan GATUT SULISTYO yang telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh TRI ISDIYANTI, SH (Turut Tergugat II Konpensi) adalah perjanjian Jual Beli pura-pura sehingga tidak sah atau cacat hukum sehingga harus ditetapkan batal demi hukum.
3. Menyatakan penguasaan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya**



disebut **Objek Sengketa**) oleh Tergugat Rekonpensi adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

4. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 04605 Luas 144 m2 yang terletak di Jl. Sakura Garden No. 11 Bumirejo, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (**selanjutnya disebut Objek Sengketa**) kepada Para Penggugat Rekonpensi.

SUBSIDIAIR :

“Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan I memberikan jawaban sebagai berikut:

- 1) Bahwa benar, telah terjadi Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No. 4605 dengan luas tanah 144m2, beralamat di Jalan Sakura Garden, Bumirejo, Puduk Payung, Banyumanik, yakni antara Ir. Gatut Sulisty S.H M.K.n (disebut penjual) dengan Ibu Nelly/Penggugat (disebut pembeli).
- 2) Bahwa Jual Beli antara Ir. Gatut Sulisty dengan Ibu Nelly/Penggugat dilakukan tertulis dibawah tangan dan lebih lebih perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut sudah pernah dicocokkan serta disesuaikan dengan asli dokumennya dimuka Notaris Tri Isdiyanti, S.H/Turut Tergugat II.
- 3) Bahwa faktanya, saya bersama sama dengan Ibu Nelly/Penggugat pernah pula mengambil sendiri perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya tersebut pada kantor Notaris Tri Isdiyanti/Turut Tergugat II.

Oleh karenanya, saya menjadi mengetahui isi dari perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut diantaranya Ibu Nelly/Penggugat telah membayar lunas Jual Beli tersebut yakni dengan harga pembelian Rp. 500.000.000,00 (lima ratusjuta rupiah).

- 4) Bahwa dengan adanya pelunasan dari Ibu Nelly/Penggugat, maka Ir. Gatut Sulisty, S.H, M.Kn saat itu sudah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 4605 berikut SPPT PBB Tahun 2016 kepada Pihak Pembeli.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 18 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



I. DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan perlawanan pihak ketiga terdapat cacat syarat formil yaitu mengenai:

I. Bahwa Kuasa Hukum sebagai Penerima Kuasa dari Pihak Pelawan dalam surat kuasa tidak mencantumkan tanggal bulan dan tahun berapa surat kuasa itu ditanda tangani sehingga tidak ada kepastian legalitas Kuasa Hukum sebagai Penerima Kuasa dari Pemberi Kuasa dalam menjalankan profesinya sebagai Kuasa Hukum;

II. Bahwa dalam Surat Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga mencantumkan alamat yang salah terhadap alamat Turut Terlawan II, pada Surat Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga tertulis:

TRI ISDIYANTI, SH, pekerjaan Notaris/PPAT Semarang, kewarganegaraan Indonesia, beralamat kantor di jalan Karangrejo Raya no 130 B, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Srodol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, sedangkan alamat Turut Terlawan II yang benar adalah:

Jalan Karangrejo raya 130 B RT.009/RW.02, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, sehingga Turut Terlawan II dalam Gugatan Perlawanan a quo **bukan** menjadi sebagai pihak dalam gugatan Perlawanan ini;

II. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Turut Terlawan II akan menanggapi gugatan pada nomor 6 yaitu sebagai berikut:

Bahwa dulu ditahun 2016 ARDHANI RETNO HAPSARI, SE(pada gugatan perkara nomor :309/Pdt.G/2017 /PN.Smg.selaku sebagai Tergugat II) yang mana pernah datang ke kantor menghadap kepada Turut Terlawan II yang pada Pokok intinya konsultasi mengenai status kepemilikan tanah secara hukum Pelawan yang telah membeli tanah yang di atasnya ada bangunan milik Ir Gatot Sulisty, SH Mkn.(Alm) secara dibawah tangan yang belum sempat dibalik nama namun Ir Gatot Sulisty, SH.Mkn meninggal dunia sebelum terjadinya proses balik nama sertifikat, adapun tanah tersebut yaitu sebidang tanah SHM.04605 yang terletak di jalan Sakura Garden Bumirejo, PudukPayung Banyumanik seluas 144 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara jalan Perumahan

Sebelah timur tanah kosong

Sebelah barat rumah Bapak Nanda

Sebelah Selatan tembok Perumahan

Halaman 19 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Bahwa ARDHANI RETNO HAPSARI ,SE (keponakan dari almarhum Ir Gatot Sulisty,SH.Mkn) kemudian menanyakan langkah apa yang seharusnya dilakukan dan oleh Turut Terlawan II disampaikan jawaban yang pada pokok intinya yaitu supaya Pelawan dapat melakukan balik nama harus melalui proses turun waris terlebih dahulu dari pewaris kepada para ahli waris, kemudian baru bisa dilakukan jual beli yang resmi dihadapan PPAT yang berwenang untuk proses pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;

Bahwa selanjutnya Turut Terlawan II menerangkan bahwa persyaratan turun waris syarat-syaratnya diantaranya adalah Surat keterangan waris, foto copy Surat Kematian,foto copy KTP Ahli Waris, Foto copy Kartu Keluarga Ahli Waris dan Surat Pernyataan Ahli Waris:

2. Bahwa Jawaban pada posita gugatan nomor 17 huruf b adalah sebagai berikut: Bahwa tanggal 16 Desember 2015 **tidak pernah terjadi** adanya penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Pelawan dan Ir Gatot Sulisty,SH.Mkn dihadapan Turut Terlawan II karena jual beli yang dilakukan dibuat dibawah tangan tanpa melibatkan Turut Terlawan II dalam jual beli tersebut dan bertindak sebagai saksi dalam jual beli tersebut yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan saksi pertama yaitu Khairulsyah Ilmiawan sedangkan saksi kedua adalah Pudjiono, perlu disampaikan ada catatan mengenai kapan dan siapa yang datang dan membawa apa yang menghadap Turut Terlawan II yaitu sebagai berikut:

Bahwa yang pada tanggal 26 September 2016 Turut Terlawan I menyerahkan Surat Keterangan Waris, foto copy KTP Ahli Waris, foto copy Kartu Keluarga Ahli Waris, Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris dan foto copy Surat Kematian Suharjo;

Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 2017 Pelawan menyuruh orang yang bernama Suroso untuk menyerahkan SHM N0.04605 atas nama Ir Gatot Sulisty ,SH.Mkn yang beberapa kemudian menyerahkan pula SPPT PBB 2017 atas nama Efendi Hatmaja;

Bahwa di tahun 2017 ARDHANI RETNO HAPSARI ,SE (pada gugatan perkara nomor :309/Pdt.G/2017 /PN.Smg.selaku sebagai Tergugat II) datang ke kantor Turut Terlawan II meminta supaya dilakukan legalisir terhadap foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat dibawah tangan tertanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh Ir

Halaman 20 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gatot Sulistyoto, SH.Mkn, selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan NELLY AZIZAH (Pelawan) selaku pihak kedua sebagai Pembeli atas Rumah dengan SHM NO. 04605;

Bahwa atas permintaan ARDHANI RETNO HAPSARI, SE(pada gugatan perkara nomor :309/Pdt.G/2017 /PN.Smg.selaku sebagai Tergugat II) untuk dilakukan legalisir kepada Turut Terlawan II setelah dilakukan pencocokan antara foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (dibawah tangan) dan aslinya dan fotocopy SHM 04605 dan aslinya sama isinya maka oleh Turut Terlawan II dilakukan legalisir foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (dibawah tangan) tertanggal 16 Desember 2015 yang dibuat oleh Ir Gatot Sulistyoto, SH.Mkn selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan NELLY AZIZAH (Pelawan) selaku pihak kedua sebagai Pembeli atas rumah SHM No 04605,

Bahwa pada tanggal 19 Maret 2020 Pelawan mengambil sertifikat HM No 04605, Surat Perjanjian Jual Beli Rumah(dibawah tangan) dan PBB tahun 2017.

Kemudian atas Uraian Jawaban sebagaimana tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim untuk Menjatuhkan Putusan:

1. Menyatakan Turut Terlawan II tidak ikut disertakan atau dilibatkan dalam perkara ini
2. Menolak Permintaan Pelawan agar Turut Terlawan II untuk melakukan pendaftaran balik nama dan permohonan balik nama terhadap SHM No 04605 dari atas nama Ir Gatot Sulistyoto, SH,MKn. Menjadi atas nama Pelawan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 138/Pdt.Bth/2021/PN Smg tanggal 8 Oktober 2020 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Para Terlawan/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;

Menolak gugatan Perlawanan Pelawan Konvensi seluruhnya

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Para Terlawan konvensi untuk

Halaman 21 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.900.500,- (dua juta sembilan ratus ribu lima ratus Rupiah);

Membaca, Akte Banding Nomor 138/Pdt.G/PN Smg Jo. No. 87/Pdt.U/2020 PN Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi Terlawan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi Penggugat pada tanggal 5 Nopember 2020 dan kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II pada tanggal 4 Nopember 2020 serta Turut Terlawan III pada tanggal 27 Oktober 2020;

Membaca, memori banding dari pembeding pada tanggal 25 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Nopember 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Terlawan I dan Terlawan II, pada tanggal 4 Desember 2020 dan kepada Turut Terlawan I pada tanggal 8 Desember 2020 serat Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III pada tanggal 27 Nopember 2020;

Membaca, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terlawan I dan Terlawan II tertanggal 16 Desember 2020 dan diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 16 Desember 2020 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pelawan pada tanggal 23 Desember 2020;

Membaca, Surat Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara (inzage) masing-masing kepada Pembeding semula Pelawan pada tanggal 1 Pebruari 2021, kepada Terbanding semula Terlawan I dan Terlawan II pada tanggal 3 Pebruari 2021 dan kepada Turut Terbanding Turut Terlawan I,II,III pada tanggal 27 Januari 2021 untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak pemberitahuan diterima oleh masing-masing, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembeding semula

Halaman 22 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Pelawan diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan didalam memori bandingnya mengajukan alasan banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Pembanding semula Pelawan keberatan terhadap pertimbangan hukum serta amar putusan Judex Factie tingkat pertama karena tidak tepat dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam putusan karena banyak fakta penting yang terungkap dipersidangan tidak dipertimbangkan secara lengkap menyeluruh adil dan bijaksana.

Bahwa walaupun perikatan jual beli tanah oleh Pembanding tersebut dilakukan dibawah tangan tidak diikuti dengan akta jual beli di PPAT sebagaimana disebutkan dalam pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 akan tetapi jual beli tersebut telah dilakukan dengan iktikad baik yaitu telah diikuti pembayaran secara lunas dan telah diserahkannya sertipikat hak milik dari pewaris kepada pembanding sebagai Pembeli sehingga obyek sengketa telah sah beralih kepada Pembanding.

Bahwa jual beli tersebut telah memenuhi kriteria unsur sebagai Pembeli beriktikad baik sebagaimna diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta dan SEMA nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta adalah sebagai berikut :

- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat.
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli yang menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 138/Pdt.Bth/2020/PN Smg, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding maka akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun

Halaman 23 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Perdata Umum pada nomor 4 huruf a mengenai pengertian Pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Pembelian tanah milik adat/tanah yang belum terdaftar dilakukan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b) Didahului dengan penelitian tanah obyek jual beli yang menunjukkan tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
 - c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Menimbang berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas maka hanya terhadap tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat yang jual belinya dapat dilakukan tidak didepan PPAT dan telah memenuhi persyaratan tersebut diatas sehingga Pembeli Tanah dianggap beriktikad baik dan harus dilindungi.

Menimbang oleh karena tanah yang menjadi obyek jual beli yang dilakukan oleh Pemanding tersebut sudah terdaftar dan bersertipikat Hak Milik Nomor 04605 Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik Semarang atas nama Gatut Sulistyو maka jual belinya harus dilakukan didepan PPAT sesuai ketentuan pasal 37 ayat 1 PP nomor 24 Tahun 1997 agar Pembelinya sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi.

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka alasan banding dari Pemanding tersebut tidak beralasan dan tidak dapat diterima.

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan menolak gugatan perlawanan Pelawan adalah pertimbangan hukum yang sudah benar oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Pengadilan Tinggi didalam memutus perkara ini pada tingkat banding.

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 138/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal 8

Halaman 24 dari 26 halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan.

Menimbang oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam putusan ini.

Memperhatikan Undang-undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR dan Peraturan Perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 138/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal 8 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis tanggal 25 Maret 2021 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang terdiri dari Sunardi, S.H. selaku Hakim Ketua, H. Mulyanto, S.H., M.H. dan Rosidin, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta dengan dibantu

oleh Febri Anggoro P., S.H., M.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Halaman 25 dari 26 Halaman Putusan No. 94/Pdt/2021/PT SMG



Hakim Anggota,

Ketua,

Ttd.

Ttd.

H. Mulyanto, S.H.M.H.

Sunardi, S.H.

Ttd.

Rosidin, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febri Anggoro P., S.H., M.H.

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....: Rp134.000,00 +

J u m l a h: Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).