

PUTUSAN

Nomor 412/Pdt.G/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ellyanti Setyaningsih, SE, Tempat/Tanggal lahir Semarang/05 November 1975, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akhmad Sobirin, S.H., Subur Pramono, S.H., Toriq Luqman Aziz, S.H, Kholid Asyrofie, S.H., kesemuanya Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum Law Firm ASIST&CO Advokat, Kurator & Pengurus beralamat Jl Soekarno Hatta No 66 Karang Sari Kec Kendal Kab Kendal Phone 085950375732, email lawfirm.asistco@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus No 010/SK.Lit/ASIST&CO/VIII/2022 tanggal 10 Agustus 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Harminto, Agama Islam, Alamat bertempat tinggal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Tergugat I**;

Masmu'an, Agama Islam, Pekerjaan Anggota TNI, Alamat [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Tergugat II**;

Armytha Maharani Purwamitha, NIK 337411510490003, Agama Islam, Alamat [REDACTED]

[REDACTED],

sebagai **Tergugat III**;

Notaris/ppat Umi Palupi, S.H., beralamat [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Turut Tergugat I**;

PT. Bromindo Semarang, berkedudukan [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Turut Tergugat II**;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN AGRARIA
REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL (BPN) REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH
BPN JAWA TENGAH Cq. KANTOR PERTANAHAN/BPN KOTA
SEMARANG,** berkedudukan [REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Turut Tergugat III;**

Pemerintah Desa Pudakpayung, berkedudukan [REDACTED]

[REDACTED], sebagai **Turut Tergugat IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 05 September 2022 dalam Register Nomor 412/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum SUYAHMAN;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m² atas nama Ir Hirsam Ridwan yang terletak di Muteran, Desa Pudakpayung, Kecamatan Semarang Selatan dengan batas – batas sebagai berikut :

Selatan : Jalan Desa/Jalan Muteran 3

Utara : Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem

Barat : Bangunan PT. Bromindo dan Rumah Bu Widiati

Timur : Rumah Pak Toni, Pak Jumino, dan Pak Hermadi

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";

3. Bahwa Perolehan Obyek tanah tersebut didapatkan dari jual beli Lunas Antara Alm Ir. Hirsam Ridwan Selaku Penjual dengan Alm. Suyahman (ayah Pengugat) Selaku Pembeli Pada 21 Desember 1988 di hadapan PPAT Camat Semarang Selatan Berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Hak yasan No. 1068 yang mana diketahui juga oleh Penggugat;
4. Bahwa ayah Penggggat setelah membeli Tanah /Obyek Sengketa Tersebut tidak langsung membangun bangunan, karena mengingat pada saat itu Ayah Penggugat sudah memiliki rumah di daerah Kintelan Semarang;

5. Bahwa pada 12 Juni 1998 ayah Penggugat meninggal dunia, lantas pada tahun 2000an Penggugat dengan suami beserta ibunya mendatangi Objek Sengketa dengan tujuan ingin melihat objek sengketa dan mengurus kepemilikan surat suratnya;
6. Bahwa pada saat datang dan menemui RT setempat, Penggugat dikagetkan adanya informasi jika tanah tersebut ada yang menguasai, sebagian/Bagian Depan yaitu Tergugat II;
7. Bahwa Penggugat lantas menemui Tergugat II dengan menyampaikan jika sebagian Obyek Sengketa yang dikuasai Tergugat II tersebut adalah tanah milik ayahnya, namun Tergugat II menjawab jika tanah tersebut milik Tergugat II yang di dapatkan dengan membeli dari Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat menyampaikan kepada Tergugat II jika memang itu tanahnya silahkan tunjukkan dokumen kepemilikannya, namun Tergugat II tidak bisa menunjukan dokumen tersebut, akan tetapi Tergugat II tetap tidak mau menyerahkan Sebagian Obyek Sengketa kepada Penggugat;
9. Bahwa Penggugat yang jauh tinggalnya dari lokasi Obyek Sengketa, lantas tidak bisa setiap waktu melanjutkan pengurusan tanah tersebut hingga terhenti lumayan lama;
10. Bahwa pada 26 Oktober 2019 ibu Penggugat meninggal dunia dan sebelum meninggal ibu Penggugat memberi Pesan kepada Penggugat untuk menyelesaikan urusan tanah Obyek sengketa Peninggalan suaminya tersebut;
11. Bahwa sekira pada tahun 2021 Penggugat bersama suaminya datang ke Obyek Lokasi dan mendapati jika Tergugat II sudah Membangun Rumah di atas Obyek Sengketa sebagian;
12. Bahwa lantas Penggugat juga berusaha memasuki sisa Obyek Sengketa yang masih kosong, namun di dapati fakta jika tanah tersebut juga sudah dalam Penguasaan Turut Tergugat II/ PT. Bromindo Semarang yang menurut keterangannya didapatkan melalui Pembelian dari Tergugat III;
13. Bahwa dengan adanya informasi dan keterangan diatas, Penggugat lantas mencari kebenarannya dan di temukan fakta – fakta sebagai berikut :
 - 13.1 Bahwa terhadap Obyek Sengketa milik Penggugat pada tahun 2001 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto / Tergugat I ;
 - 13.2 Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto dipecah menjadi 2 yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama Harminto;
 - b. SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama Harminto;
- 13.3 Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, seluas 232 M2 atas nama Harminto tersebut kemudian dijual kepada MASMU'AN / Tergugat II;
- 13.4 Bahwa kemudian terhadap sisanya/Pecahanya SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama Harminto tersebut dijual Kepada ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA/Tergugat III melalui Notaris/PPAT Umi Palupi, SH / Turut Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 279/2011 tanggal 15 Juli 2011;
- 13.5 Bahwa terhadap SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA dijual kepada PT. Bromindo / Turut Tergugat II namun baru di DP/(Uang Muka) oleh Turut Tergugat II dan setatus kepemilikanya belum beralih secara Dokumen kepemilikan/SHM dan masih atas nama Tergugat III, hanya Penguasaanya sudah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Turut Tergugat II sebagai lahan Parkir dan Gudang;
14. Bahwa berdasarkan Kronologis peristiwa yang telah dijelaskan pada poin 13 diatas, bisa diambil kesimpulan jika terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto BESERTA TURUNANYA/PECAHANYA YANG DIJUAL KEPADA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III Secara nyata Peralihan ataupun Penerbitannya dibuat/dilakukan secara Melawan Hukum dikarenakan ayah Penggugat maupun Penggugat sendiri selaku pemilik sah obyek a quo tidak pernah menjual/mengalihkan obyek a quo kepada pihak manapun mengingat terhadap Objek Aquo setelah di Cek di Kelurahan juga masih Bersih dan hanya tercatat Jual Beli antara Ir. Ridwan Hirsam selaku Pemilik asal tanah C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 selaku Penjual, dan Suyahman (ayah Penggugat) selaku Pembeli;
15. Bahwa oleh karena sahnya Jual Beli Lunas di hadapan PPAT Kecamatan Semarang Selatan obyek tanah antara Alm. Ir. Hirsam Ridwan selaku Penjual dengan Alm. Suyahman Selaku Pembeli, maka obyek tanah dengan C No.

1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan adalah SAH MILIK PENGGUGAT;

16. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat I telah melakukan Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto dan kemudian di Pecah menjadi 2 Sertifikat yaitu: Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama Harminto dan SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama Harminto, yang kemudian kedua SHM tersebut DIJUAL KEPADA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III yaitu :

16.1 Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, sudah beralih menjadi atas nama MASMU'AN/Tergugat II;

16.2 SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 sudah beralih menjadi atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA/ Tergugat III;

adalah "Tidak Sah", "Cacat Hukum" dan atau "batal demi hukum" karena termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto, adalah Sertifikat yang timbul secara melawan hukum dan cacat hukum maka Sertifikat Hak Milik No. 3518 Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto BESERTA TURUNANYA/PECAHANYA YANG DIJUAL KEPADA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III yaitu :

17.1 Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN;

17.2 SHM No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA;

harus dinyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

18. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN/ Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik no. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA/Tergugat III berasal dari pemecahan sertifikat yang melawan hak dan Penerbitanya cacat hukum, maka Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN/ Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik no. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas

nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA/Tergugat III harus dinyatakan TIDAK SAH, CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUMserta harus dibatalkan dan atau dicoret dari buku tanah pada BPN KOTA SEMARANG (TURUT TERGUGAT III), oleh karena sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT III dihukum untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN/ Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik no. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/ Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA/Tergugat III berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa guna terangnya perkara ini, dikarenakan berhubungan dengan penerbitan sertifikat hak milik atas obyek sengketa yang mana alas hak tersebut berasal dari Buku C Desa Pudakpayung, maka sudah sepatutnya dilibatkannya Pemerintah Desa Pudakpayung sebagai TURUT TERGUGAT IV dalam perkara ini;
20. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518 bertentangan dengan hukum, maka segala produk hukum atau alas hak atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV haruslah dinyatakan CACAT HUKUM DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
21. Bahwa agar utuhnya atau sempurnanya penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh PENGGUGAT serta mengantisipasi perbuatan melawan hukum lagi dari PARA TERGUGAT, DAN TURUT TERGUGAT II yang dapat menimbulkan kerugian baru bagi PENGGUGAT maka sudah sepatutnya PARA TERGUGAT, DAN TURUT TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai tanah obyek tanah seluas 630 m2 (enam ratus tiga puluh meter persegi) sesuai dengan Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan untuk dihukum mengembalikan dan menyerahkan obyek tanah tersebut secara lasia kepada PENGGUGAT dalam keadaan aman dan kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara;
22. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I telah

MENERBITKAN SERTIFIKAT TERHADAP TANAH ORANG LAIN MENJADI ATAS NAMA MILIKNYA. Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat baik secara materil maupun imateril bagi Penggugat, sehingga Para Tergugat wajib dihukum;

23. Bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas, tidak dapat terbantahkan lagi, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum", karena Penggugat telah dirugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
24. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dinyatakan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum" (onrechmatige daad), maka dari itu Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II harus dihukum secara tanggung renteng, karena Penggugat mengalami kerugian Materil dan Imateril Sebesar Rp. 1.330.000.000,- (satu Milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah), sebagai berikut :
 - Bahwa Penggugat mengalami kerugian materil Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) jika tanah tersebut dari tahun 2000 disewakan dengan nilai sewa pertahunnya sebesar Rp. 15.000.000 X 22 Tahun = Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
 - serta mengalami kerugian imateriil secara psikologis berupa kesedihan, kesusahaan dan keterhinaan yang mendalam karena telah berlarut-larutnya kasus ini akibat tindakan Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
25. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT dibebankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
26. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang authentic, PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbarr bij voorraad) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian pada posita gugatan ini, maka perkenankanlah Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim

yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan AKTA JUAL BELI LUNAS Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m² atas nama Ir Hirsam Ridwan yang dibuat di hadapan PPAT Camat Semarang Selatan, antara Ir. Hirsam Ridwan Selaku Penjual dengan Alm. Suyahman selaku Pembeli adalah SAH SECARA HUKUM;
3. Menyatakan Obyek Tanah seluas 630 M² dengan C Desa No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, atas nama Ir Hirsam Ridwan yang terletak di Muteran, Desa Pudukpayung, Kecamatan Semarang Selatan dengan batas – batas sebagai berikut :

Selatan	: Jalan Desa/Jalan Muteran 3
Utara	: Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem
Barat	: Bangunan PT. Bromindo dan Rumah Bu Widiati
Timur	: Rumah Pak Toni, Pak Jumino, dan Pak Hermadi

Merupakan tanah milik PENGGUGAT;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum”;
5. Menyatakan alas hak penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung Seluas 630 M², Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung Seluas 630 M², Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM BERIKUT TURUNANYA;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung Seluas 630 M², Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto beserta sertifikat Hak Milik Pecahanya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudukpayung, Seluas 232 M², atas nama MASMU'AN dan Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudukpayung, surat ukur No. 02632/ Pudukpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M² atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
8. Menyatakan tidak sah, Cacat Hukum dan batal demi hukum atas terbitnya:
 - 8.1 Jual Beli antara HARMINTO dengan MASMU'AN beserta Akta Jual Belinya;
 - 8.2 Akta Jual Beli No. 279/2011 tanggal 15 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris/PPAT UMI PALUPI, SH;

- 8.3 Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN;
- 8.4 Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA;
9. Menyatakan segala produk hukum atau alas hak atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung Seluas 630 M2, Surat Ukur No. 197/Pudak Payung, tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV adalah CACAT HUKUM DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT III membatalkan dan atau Mencoret Sertifikat Hak Milik (SHM) 3518/Pudakpayung, Seluas 232 M2, atas nama MASMU'AN dan Sertifikat Hak Milik no. 6094/Pudakpayung, surat ukur No. 02632/Pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA dari buku tanah pada BPN KOTA SEMARANG (TURUT TERGUGAT III) berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum PARA TERGUGAT, DAN TURUT TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai tanah obyek tanah seluas 630 m2 (enam ratus tiga puluh meter persegi) sesuai dengan Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 atas nama Ir Hirsam Ridwan untuk dihukum mengembalikan dan menyerahkan obyek tanah tersebut secara lasia kepada PENGGUGAT dalam keadaan aman dan kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara;
12. Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT II untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.330.000.000,- (Satu Milyar tiga ratus tiga puluh Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (incraht);
13. Menghukum oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan ini ;
14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbarr bij voorraad) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;
15. Menghukum oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 1829/PDT/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 08 September 2022, Tergugat I datang menghadap kuasanya yang bernama Hendri Wijanarko, S.H., M.H., dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 2509/PDT/K.Kh/2021/PN Smg tanggal 01 Desember 2022, email lawyerhendri@gmail.com. Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap kuasanya yang bernama 1. Adi Prakoso, S.H., 2. Imam Setiadi, S.H., dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 1976/PDT/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 29 September 2022, email setiadi_law@yahoo.com. Turut Tergugat I menghadap sendiri dengan email umipalupi2006@gmail.com. Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya yang bernama 1. Afrizal, S.H. ,2. Edy Mulyono, S.H., 3. Sang Haryo Susilo, S.H., 4. Supriyono, S.H., dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 2199/PDT/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 27 Oktober 2022, email afrizalsyerol@gmail.com. Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya yang bernama 1. Edy Sumarsono, A.Ptnh., M.M., 2. Dian Puri Winasto, S.H., 3. Sri Suryanti, S.ST., M.Si., 4. Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn., 5. Nafis Dardiri, S.H., 6. Benecditus Kesuma Adistia, 7. Zohrana Nur Fidya, 8. Faiz Rizki Rivaldy, 9. Agung Setiyadi, dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 2083/PDT/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 14 Oktober 2022, email pmp20200@gmail.com. Turut Tergugat IV datang menghadap kuasanya yang bernama 1. Drs. Satrio Imam Poetranto, M.Si ,2. Wundri Ajisari, S.H., LL.M., M.H., 3. Catur Ekawati, S.H., 4. Ienas Sofia Patradianisa, S.H., 5. Tamarischa Pradhipta, S.H., 6. Teguh Setyo Utomo, S.H, 7. Dimas Bandang Romadhon, S.H., 8. Oki Ardiyanto, S.H., dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor Nomor 2318/PDT/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 10 Nopember 2022, email setda.baghukum2018@gmail.com;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eli Suprpto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Nopember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, memberikan jawaban melalui persidangan elektronik dan kemudian telah dilakukan verifikasi;

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi kompetensi ABSOLUT pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang dalam mengadili perkara aquo

- Bahwa sesuai Pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman terdapat 4 (empat) lingkungan Peradilan yaitu;
 - a. Peradilan Umum
 - b. Peradilan Tata Usaha Negara
 - c. Peradilan Agama dan
 - d. Peradilan Militer

Bahwa masing-masing lingkungan dalam peradilan di atas mempunyai kewenangan mengadili sendiri-sendiri

Bahwa jika diamati dengan seksama corak gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum, nampak bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan aquo yang diajukan di Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Semarang. Hal itu terlihat dari dalil-dalil argumentasi dan output yang diminta Penggugat lebih kepada pembatalan, mencabut, dan tidak sahnya SHM Nomor 3518 seluas 630 m² berikut turunan/pecahannya

- Bahwa perkara gugatan aquo bukan menjadi kompetensi Peradilan umum incasu Pengadilan Negeri Semarang melainkan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dapat dilihat dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000
- Dengan demikian dikarenakan gugatan tersebut telah melanggar asas Kompetensi Absolut maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvantenlijjk verlaard)

2. Gugatan daluwarsa

Bahwa Penggugat pada tahun 2011 pernah meminta pihak kelurahan Pudukpayung untuk melakukan mediasi sehubungan dengan terbitnya Sertifikat yang dipersoalkan Penggugat dalam gugatan Aquo. Artinya pada tahun tersebut Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan sertifikat obyek sengketa, namun baru ditahun 2022 ini diajukan gugatan oleh Penggugat. Sertifikat dimaksud itu sendiri sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya terbit tahun 2001 (vide gugatan Penggugat point 13.1 halaman 5) sehingga dengan demikian dikarenakan telah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat itu maka gugatan aquo sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvantenlijjk Verklaard) dengan mendasarkan/mengacu pada pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut

3. EKSEPSI gugatan Kabur

- Bahwa gugatan Penggugat dari awal sampai dengan akhir hanya menceritakan perubahan hak kepemilikan /peralihan hak obyek sengketa namun tidak menjelaskan peran pihak-pihak yang digugat itu seperti apa sehingga dikategorikan sebaga perbuatan yang melanggar hukum, sehingga dengan demikian Penggugat telah gagal menguraikan anasir perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat khususnya Tergugat I sehingga gugatan yang demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang

kabur yang berakibat TERGUGAT I kesulitan di dalam melakukan pembelaan atas gugatan tersebut.

- Gugatan kabur juga karena penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat.

Dalam gugatan, Penggugat mengaku sebagai ahli waris SUYAHMAN tetapi tidak jelas siapa saja ahli waris dari SUYAHMAN itu, dan apakah benar Penggugat ahli waris dari SUYAHMAN? Dan kalaulah benar penggugat adalah ahli waris dari SUYAHMAN apakah Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dan tidak ada ahli waris yang lain? Jika ternyata ada ahli waris yang lain maka harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo kalau tidak maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Selain daripada itu Penggugat tidak menguraikan dasar warisannya itu apa. Bahwa sesuai kaidah dalam hukum perdata apabila orang meninggal dunia maka orang yang mempunyai kedudukan warislah yang dapat bertindak untuk mengajukan perbuatan hukum termasuk mengajukan gugatan aquo dengan mendasarkan pada Surat Keterangan Warisan yang diterbitkan oleh Kelurahan setempat. Dalam hal ini Penggugat tidak menguraikan dalam gugatannya perihal itu, sehingga patut diragukan mengenai kebenaran sisi formil gugatan Penggugat tersebut;

- Kekaburan gugatan juga dapat dilihat dari uraian Posita gugatan Penggugat pada point 13.1 halaman 5 disitu disebutkan bahwa obyek sengketa milik Penggugat pada tahun 2001 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 3518 seluas 630 m² surat ukur No. 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto/Tergugat I, padahal senyatanya SHM No. 3518 itu atas namanya bukan Tergugat I namun atas nama Suparni dan Wiwik Suparyati dan luasnyapun bukan 630 m² namun 618 m²;

- Disamping hal di atas, gugatan kabur/tidak jelas dikarenakan Penggugat tidak dapat menguraikan secara lengkap obyek gugatan dalam gugatannya sebagaimana tampak dalam posita point 13.2 halaman 5 yang mana disebutkan sebagai berikut:

13,2 Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.3518----dst-----dipecah menjadi 2 yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, seluas 232 m² atas nama Harminto
- b. SHM No. 6094/pudakpayung, Surat Ukur No. 02632/pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 m² atas nama Harminto

Tampak jelas kekaburan gugatan tersebut, yang pecahan huruf b Penggugat menguraikan Nomor Surat Ukur dan tanggalnya sedangkan huruf a tidak disebutkan nomor ukur dan tanggalnya

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat kabur maka sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Pada uraian gugatan disebutkan bahwa ayah Penggugat yaitu Alm SUYAHMAN telah membeli obyek sengketa dari Alm Ir. HIRZAM RIDWAN, namun ahli waris dari selaku penjual sebagaimana diklaim oleh Penggugat tersebut tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini, Hal ini penting karena runtutan perkara ini juga meliputi pihak yang diuraikan oleh Penggugat sebagai pihak yang menjual obyek sengketa yakni Ir. HIRZAM RIDWAN, sehingga dengan tidak ditariknya ahli waris Ir. HIRZAM RIDWAN tersebut menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak;

Selain itu di dalam gugatan, Penggugat mendalilkan alas hak dari obyek sengketa adalah adanya jual beli antara Ir. HIRZAM RIDWAN dengan SUYAHMAN orang tua Penggugat dengan mendasarkan pada Akta Jual beli tanah hak Yasan No. 1068 dihadapan PPAT Camat Semarang, namun Camat Semarang tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Lebih daripada hal tersebut, Penggugat juga hanya menarik Notaris/PPAT Umi Palupi, S.H sebagai pihak dalam gugatan aquo padahal obyek sengketa yang dimaksud Penggugat selain dilakukan penjualan dihadapan Notaris/PPAT Umi Palupi, S.H juga di lakukan jual beli menggunakan Akta Notaris/PPAT lain;

Dengan demikian dikarenakan gugatan Penggugat kurang pihak maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan (N.O);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap terbaca dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa jawaban Tergugat I tidak disampaikan point per point namun langsung kepada pokok peristiwa dan analisa yuridisnya;
4. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan aquo sangat diragukan karena Penggugat hanya mengaku sebagai ahli waris SUYAHMAN yang disebutkan pernah melakukan pembelian obyek sengketa kepada Ir HIRZAM RIDWAN tanpa

menjelaskan asal-usul Penggugat itu terlebih dahulu apakah benar Penggugat sebagai ahli waris Alm SUYAHMAN dan dengan mendasarkan bukti apa Penggugat mengaku sebagai ahli waris dan satu-satunya yang mengajukan gugatan;

5. Bahwa obyek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat dalam gugatannya adalah Tanah Yasan C No. 1068, persil 119 b, kelas DII, seluas 630 m² atas nama Ir. HIRZAM RIDWAN dengan batas-batas sebagaimana dalam point 2 halaman 3 gugatan Penggugat yang diakui sebagai milik Penggugat yang berasal dari orang tua Penggugat, padahal obyek sengketa itu dulunya adalah milik saudara Suparni dan Wiwik Suparyanti yang merupakan ahli waris dari Ibu Poniah (kakak dari orang tua Tergugat I) dengan SHM No. 3518 yang kemudian dibeli oleh Tergugat I sebagaimana Akta Jual beli Nomor 168 tanggal 25 Mei 2009 yang dibuat oleh ibu Tini Prihatini Sriwidiyoko Notaris di Semarang sehingga menjadi aneh jika Penggugat mengaku sebagai ahli waris alm SUYAHMAN yang telah membeli obyek sengketa tersebut dari Ir. HIRZAM RIDWAN;
6. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah kenal sebelumnya dengan Penggugat, namun dengan Ir. HIRZAM RIDWAN Tergugat II mengenalnya karena orang tua tergugat I pada tahun 1988 pernah melakukan pinjaman uang kepada Ir. HIRZAM RIDWAN sebesar Rp 1.500.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) namun pinjaman tersebut telah dilakukan pengembalian semuanya oleh orang tua Tergugat I termasuk beserta bunganya sebesar Rp 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) menggunakan uang hasil dari penjualan rumah milik orangtua Tergugat I yang terletak disebelah Obyek Sengketa;
8. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah sebagai pemilik atas obyek sengketa tentunya Tergugat I mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa termasuk mengolah, mengusahakan, menyewakan bahkan melakukan penjualan dalam hal ini Tergugat I telah melakukan pemecahan sertifikat dan menjual kepada :
 1. SHM No. 6093/Pudakpayung, seluas 232 m² dijual kepada MASMU'AN;
 - 2 SHM No. 6094/Pudakpayung seluas 398 M² dijual kepada ARMYTHA MAHARANI PURWAMITHA;

Bahwa jual beli (peralihan hak) tersebut di atas telah dilakukan secara notarial melalui suatu akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebut dalam Pasal 1868 jo. Pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat”;

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya;

Dengan demikian dalam hal ini Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Penggugat. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan ilusoir tanpa mendasarkan fakta dan bukti hukum pendukung. Justru dalam hal ini Tergugat I menduga obyek gugatan yang dimaksud penggugat saat ini adalah salah alamat selain itu gugatan tersebut tidak cermat dengan menyebut Tergugat I telah menerbitkan sertifikat terhadap tanah orang lain menjadi atas nama miliknya (vide gugatan Penggugat halaman 9 point 22). Bahwa yang dapat menerbitkan Sertifikat bukanlah Tergugat I namun adalah suatu instansi yang mempunyai tugas pokok di bidang pertanahan in casu adalah Badan Pertanahan Nasional, lebih daripada itu pada saat Tergugat I membeli obyek sengketa, obyek sengketa tersebut sudah bersertifikat yakni SHM No. 3518 atas nama Suparni dan Wiwik Suparyati yang asal haknya dari HM 807/Pudakpayung sehingga berbeda tidak seperti uraian alas hak sebagaimana gugatan Penggugat;

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka dengan segala kerendahan hati Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverlaar);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verlaard);

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum TergugatII menyampaikan jawaban dalam pokok perkara, perkenankanlah Tergugat II menyampaikan bantahan atau eksepsi atas surat gugatanPenggugatsebagaimana berikut:

1. Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini (*Exceptie Van Onbeveogheid*)/Tidak Berwenang Secara Absolut.

1.1. Bahwa berdasarkan konstruksi posita dan petitum surat gugatan Penggugat, maka pokok gugatan Penggugat ditujukan terhadap objek perkara sebagaimana berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Harminto (ic. Tergugat I);
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 232 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Masmu'an (ic. Tergugat II);
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 6094/Pudakpayung seluas 398 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Armytha Maharani Purwamitha (ic. Tergugat III);

Bahwa pada pokoknya yang menjadi objek perkara dalam perkara *a-quo* adalah penerbitan sertipikat atas Tanah Objek Sengketa berikut pemecahan sertipikat dari atas nama Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III yang menurut Penggugat adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum (*vide posita pada angka 13 (tiga belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) surat gugatan Penggugat*).

Bahwa berdasarkan *petitum* surat gugatan pada angka 5 (*lima*) sampai dengan *petitum* angka 9 (*sembilan*) Penggugat meminta agar Pengadilan menyatakan terhadap Sertipikat Tanah Objek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung berikut turunannya dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum;

1.2. Bahwa berdasarkan pada posita dan petitum surat gugatan Penggugat maka apa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a-quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Harminto (ic. Tergugat I); Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 232 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Masmu'an (ic. Tergugat II); dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 6094/Pudakpayung seluas 398 M² yang terletak di [REDACTED] yang tercatat atas nama Armytha Maharani Purwamitha (ic. Tergugat III);

1.3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3518 seluas 630 M² atas nama Tergugat I yang kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik

Nomor 3518 seluas 232 M²atas nama Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6094 seluas 398 M²atas nama Tergugat III. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada angka 14(*empat belas*) menyatakan penerbitan sertipikat tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena cacat hukum dalam prosesnya tersebut. Hal tersebut juga dipertegas lagi oleh Penggugat dalam petitum angka 10 (*sepuluh*), Penggugat minta agar pengadilan menghukum Turut Tergugat III membatalkan dan atau mencoret Sertipikat Hak Milik (SHM) 3518/Pudakpayung, seluas 232 M² atas nama Masmu'an dan Sertipikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung atas nama Armytha Maharani Purwamitha, sehingga petitum/tuntutan tersebut jelas ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang mana tuntutan tersebut hanya dapat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

- 1.4. Bahwa sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah. Dengan demikian terhadap pembatalan atas dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III karena ada dugaan cacat hukum dalam prosesnya merupakan keputusan BPN selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang harus diuji oleh Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang dan bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;
 - 1.5. Bahwa berdasarkan posita dan petitum surat gugatan Penggugattersebut, membuktikan bahwa pokok dari gugatan *a-quo* adalah karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III selaku pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian lingkungan Pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang karena Sertipikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung *adalah produk/keputusan dari Turut Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara*. Berdasarkan hal tersebut maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa ini dan menyatakan gugatan Penggugattidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
2. Eksepsi *diskualifikasi person*.

Bahwa Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat Para Pihak terkait dengan objek sengketa karena Penggugat bukan pemilik atas tanah obyek sengketa. Bahwa pemilik sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung adalah Tergugat Iyangkemudian dipecahmenjadi Sertipikat

Hak Milik Nomor 6093/Pudakpayung seluas 220 M² dan kemudian dijual kepada Tergugat II dan isteri sebagaimana namanya secara sah tercatat dalam bukti kepemilikan objek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung). Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6093/Pudakpayung menunjukkan nama pemilik atas Objek Tanah Sengketa adalah Masmu'an (Tergugat II) & Anik Dewi Astuti dan sampai saat ini tidak ada perubahan terhadap status kepemilikan tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan pengadilan terhadap perkara *a-quo* sebagaimana pengadilan telah berpedoman pada yurisprudensi sebagaimana berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tertanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3445 K/Pdt/1994 tanggal 24 Mei 1996 dimana mengemukakan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Conservatoir, Sita Revindicatoir dan Sita Eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar-dasar hak milik.

Dengan tidak berhaknya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a-quo*, maka sudah sepantasnya surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi gugatan telah daluwarsa.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Penggugat tidak dapat menuntut lagi haknya setelah lewat 5 (lima) tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah terhadap tanah objek sengketa. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di [REDACTED] membuktikan bahwa terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan sertipikat sejak tahun 2001 sehingga apabila tuntutan diajukan Penggugat pada tahun 2022 maka gugatan Penggugat telah

daluwarsa. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh posita Penggugat pada angka 1 (*satu*) sampai dengan angka 5 (*lima*) perihal pengakuan perolehan tanah oleh Penggugat. Bahwa berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung dapat diketahui bahwa obyek sengketa tersebut merupakan hasil dari pemecahan atas sertipikat yang telah diterbitkan sebelumnya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 03518/Pudakpayung, kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung dan No. 6094/Pudakpayung atas nama Tergugat I yang kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa berdasarkan bukti tersebut maka terhadap tanah objek sengketa tidak terbantahkan merupakan tanah yang sudah bersertipikat dan tercatat dan terpelihara data fisik dan yuridisnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat III). Sehingga tidak benar apabila ada pihak-pihak lain yang merasa memiliki, *in casu* Penggugat ataupun ayahnya tidak pernah menguasai secara fisik terhadap tanah yang diakunya tersebut dan Tergugat I tidak pernah menjual kepada pihak-pihak lain. Dengan demikian alasan tersebut mengada-ada dan tidak benar sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh pengadilan;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh posita Penggugat pada angka 6 (*enam*) sampai dengan angka 12 (*dua belas*) yang menyatakan Penggugat berusaha menyelesaikan urusan tanah setelah sekian lama. Bahwa alasan tersebut sangat tidak masuk akal karena Penggugat maupun orang tuanya tidak pernah menguasai dan menempati tanah objek sengketa dan apabila Penggugat merasa sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sejak tahun 1988 kenapa kemudian baru memperlmasalahkannya atas tanah objek sengketa tersebut pada saat ini dimana sudah lebih dari 30 (*tiga puluh*) tahun (1988 – 2022) atau setidaknya sejak 12 (*dua belas*) tahun dari dimilikinya dan dikuasainya tanah obyek sengketa oleh Tergugat II. Bahwa Penggugat mendalilkan ayah Penggugat membeli sejak tahun 1988 dari Ir Hirsam Ridwan namun faktanya Ir Hirsam Ridwan ataupun Penggugat tidak pernah menguasai objek yang dibelinya tersebut sejak tahun 1988 sampai dengan sekarang sehingga apabila dihitung

tenggang waktunya maka sudah melebihi waktu selama 30 (*tiga puluh*) tahun. Untuk itu mohon Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 408 K/Sip/1973 yang menyatakan “*tidak dipersoalkan apakah ada tindakan atau tidak, yang menjadi patokan apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang telah ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu itu telah dilampaui, karena Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai Tergugat sehingga hak Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking)*”.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata menyatakan “*tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat 30 tahun*”. Dengan demikian maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut sehingga dalil gugatan Penggugat adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya surat gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak oleh pengadilan;

4. Bahwa dalil posita angka 7 (*tujuh*) dan 8 (*delapan*) surat gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat menemui Tergugat II untuk menyampaikan tanah objek sengketa merupakan milik ayah Penggugat adalah tidak benar. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak pernah bertemu atau ditemui oleh Penggugat sampai dengan adanya surat gugatan *a-quo*. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh pengadilan;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil surat gugatan Penggugat yang diuraikan pada posita angka 13 (*tiga belas*) sampai dengan 21 (*dua puluh satu*). Bahwa perolehan atas tanah objek sengketa Tergugat II dari Tergugat I adalah berdasarkan hukum karena jual belinya telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tini Prihatini Sriwidiyoko, S.H., PPAT di Semarang pada tanggal 21 Oktober 2010. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Pengadilan. Mohon Majelis Yang Terhormat memeriksa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 yang menyatakan:
“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak dan kuat sehingga mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima oleh pengadilan. Berdasarkan bukti sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung tercatat atas nama Tergugat II sehingga kepemilikan atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II tidak dapat terbantahkan oleh dalil-dalil surat gugatan Penggugat. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pihak lain dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Dengan demikian atas dalil surat Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

7. Bahwa sejak diterbitkannya sertipikat obyek sengketa sampai saat ini tidak pernah ada catatan sengketa atau permasalahan hukum, hal tersebut ditunjukkan dalam riwayat pencatatan pembebanan dan peralihan hak yang terdapat dalam sertipikat obyek sengketa. Pada saat dilaksanakannya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan pengecekan terhadap sertipikat tanah tersebut di Kantor Pertanahan / Turut Tergugat III dan hasil pengecekan sertipikat menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa selalu dalam keadaan bersih / *clear* yang artinya tidak ada riwayat permasalahan atau dalam keadaan sengketa;
8. Bahwa berdasarkan dalil-bantahan yang diuraikan Tergugat II di atas maka seluruh dalil surat gugatan Penggugat adalah tidak benar dan dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasarkan hukum, sehingga terhadap tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) tidak mempunyai alasan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Pengadilan menolak dan mengesampingkan dalil surat gugatan Penggugat pada posita angka 22 (*dua puluh dua*) sampai dengan posita angka 25 (*dua puluh lima*);
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat sebagaimana pada posita gugatan *a quo* angka 26 (*dua puluh enam*) dan petitum gugatan *a quo* angka 14 (*empat belas*), yang meminta agar putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Bahwa dalil-dalil surat gugatan Penggugat tidak didasari atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang mana merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal ini telah diatur dengan tegas dalam ketentuan berikut:

Pasal 180 HIR ayat (1) dan butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang berbunyi:

“...maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik”;

Angka 4 (*empat*) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil berbunyi:

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*

Dengan demikian permohonan Penggugatagar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah permohonan yang tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat Ilmohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan keputusan dalam perkara ini hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

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

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang sebaik-baiknya berdasarkan keadilan dan kebenaran (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum Tergugat III menyampaikan jawaban dalam pokok perkara, perkenankanlah Tergugat III menyampaikan bantahan atau eksepsi atas surat gugatan Penggugat sebagaimana berikut:

1. Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini (*Exceptie Van Onbeveogheid*)/Tidak Berwenang Secara Absolut.

1.1. Bahwa berdasarkan konstruksi posita dan petitum surat gugatan Penggugat, maka pokok gugatan Penggugat ditujukan terhadap objek perkara sebagaimana berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Harminto (ic. Tergugat I);
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 232 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Masmu'an (ic. Tergugat II);
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 6094/Pudakpayung seluas 398 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Armytha Maharani Purwamitha (ic. Tergugat III);

Bahwa pada pokoknya yang menjadi objek perkara dalam perkara *a-quo* adalah penerbitan sertipikat atas Tanah Objek Sengketa berikut pemecahan sertipikat dari atas nama Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III yang menurut Penggugat adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum (*vide posita pada angka 13 (tiga belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) surat gugatan Penggugat*).

Bahwa berdasarkan *petitum* surat gugatan pada angka 5 (*lima*) sampai dengan *petitum* angka 9 (*sembilan*) Penggugat meminta agar Pengadilan menyatakan terhadap Sertipikat Tanah Objek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung berikut turunannya dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum;

1.2. Bahwa mendasarkan pada posita dan petitum surat gugatan Penggugat maka apa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a-quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di [REDACTED] yang tercatat atas nama Harminto (ic. Tergugat I); Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 232 M² yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang tercatat atas nama Masmu'an (ic. Tergugat II); dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 6094/Pudakpayung seluas 398 M² yang terletak di [REDACTED]

██████████ yang tercatat atas nama Armytha Maharani Purwamitha (ic. Tergugat III);

- 1.3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3518 seluas 630 M² atas nama Tergugat I yang kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3518 seluas 232 M² atas nama Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6094 seluas 398 M² atas nama Tergugat III. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada angka 14 (*empat belas*) menyatakan penerbitan sertipikat tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena cacat hukum dalam prosesnya. Hal tersebut juga dipertegas lagi oleh Penggugat dalam *petitum* angka 10 (*sepuluh*), Penggugat minta agar pengadilan menghukum Turut Tergugat III membatalkan dan atau mencoret Sertipikat Hak Milik (SHM) 3518/Pudakpayung, seluas 232 M² atas nama Masmu'an dan Sertipikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung atas nama Armytha Maharani Purwamitha, sehingga *petitum*/tuntutan tersebut jelas ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat hak kepemilikan atas tanah yang mana tuntutan tersebut hanya dapat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;
- 1.4. Bahwa sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah. Dengan demikian terhadap pembatalan atas dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III karena ada dugaan cacat hukum dalam prosesnya merupakan keputusan BPN selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang harus diuji oleh Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang dan bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;
- 1.5. Bahwa berdasarkan posita dan petitum surat gugatan Penggugat tersebut, membuktikan bahwa pokok dari gugatan *a-quo* adalah karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III selaku pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian lingkungan Pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang karena Sertipikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung *adalah produk/keputusan dari Turut Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara*. Berdasarkan hal tersebut maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan tidak berwenang memeriksa

dan mengadili sengketa ini dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

2. Eksepsi *diskualifikasi person*.

Bahwa Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat Para Pihak terkait dengan objek sengketa karena Penggugat bukan pemilik atas tanah obyek sengketa. Bahwa pemilik sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung adalah Tergugat I yang kemudian dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 6094/Pudakpayung seluas 398 M² dan kemudian dijual kepada Tergugat III sebagaimana namanya secara sah tercatat dalam bukti kepemilikan objek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung). Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6094/Pudakpayung menunjukkan nama pemilik atas Objek Tanah Sengketa adalah Armytha Maharani Purwamitha (Tergugat III) dan sampai saat ini tidak ada perubahan terhadap status kepemilikan tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan pengadilan terhadap perkara *a-quo* sebagaimana pengadilan telah berpedoman pada yurisprudensi sebagaimana berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tertanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3445 K/Pdt/1994 tanggal 24 Mei 1996 dimana mengemukakan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Conservatoir, Sita Revindicatoir dan Sita Eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar-dasar hak milik”.

Dengan tidak berhaknya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a-quo*, maka sudah sepantasnya surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi gugatan telah daluwarsa.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan

ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Bahwaberdasarkan ketentuan tersebutmakaPenggugattidak dapat menuntut lagi haknya setelah lewat 5 (*lima*) tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah terhadap tanah objek sengketa. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3518/Pudakpayung seluas 630 M² yang terletak di [REDACTED] [REDACTED] membuktikan bahwa terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan sertipikat sejak tahun 2001 sehingga apabila tuntutan diajukan Penggugatpada tahun 2022 maka gugatan Penggugat telah daluwarsa. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III dan mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh posita Penggugat pada angka 1 (*satu*) sampai dengan angka 5 (*lima*) perihal pengakuan perolehan tanah oleh Penggugat. Bahwa berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung dapat diketahui bahwa obyek sengketa tersebut merupakan hasil dari pemecahan atas sertipikat yang telah diterbitkan sebelumnya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 03518/Pudakpayung, kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 6093/Pudakpayung dan No. 6094/Pudakpayung atas nama Tergugat I yang kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III. Bahwa berdasarkan bukti tersebut maka terhadap tanah objek sengketa tidak terbantahkan merupakan tanah yang sudah bersertipikat dan tercatat dan terpelihara data fisik dan yuridisnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat III). Sehingga tidak benar apabila ada pihak-pihak lain yang merasa memiliki, *in casu* Penggugat ataupun ayahnya tidak pernah menguasai secara fisik terhadap tanah yang diakunya tersebut dan Tergugat I tidak pernah menjual kepada pihak-pihak lain. Dengan demikian alasan tersebut mengada-ada dan tidak benar sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh pengadilan;
3. BahwaTergugat III menolak dengan tegas seluruh posita Penggugatpada angka 6 (*enam*) sampai dengan angka 12(*dua belas*)yang menyatakan Penggugat berusaha menyelesaikan urusan tanah setelah sekian lama. Bahwa alasan tersebut sangat tidak masuk akal karena Penggugat maupun orang tuanya tidak

pernah menguasai dan menempati tanah objek sengketa dan apabila Penggugat merasa sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sejak tahun 1988 kenapa kemudian baru mempermasalahkan haknya atas tanah objek sengketa tersebut pada saat ini dimana sudah lebih dari 30 (*tiga puluh*) tahun (1988 – 2022) atau setidaknya sejak 11 (*sebelas*) tahun dari dimilikinya dan dikuasainya tanah obyek sengketa oleh Tergugat III. Bahwa Penggugat mendalilkan ayah Penggugat membeli sejak tahun 1988 dari Ir Hirsam Ridwan namun faktanya Ir Hirsam Ridwan ataupun Penggugat tidak pernah menguasai objek yang dibelinya tersebut sejak tahun 1988 sampai dengan sekarang sehingga apabila dihitung tenggang waktunya maka sudah melebihi waktu selama 30 (*tiga puluh*) tahun. Untuk itu mohon Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 408 K/Sip/1973 yang menyatakan *“tidak dipersoalkan apakah ada tindakan atau tidak, yang menjadi patokan apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang telah ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu itu telah dilampaui, karena Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai dikuasai Tergugat sehingga hak Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking)”*.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata menyatakan *“tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat 30 tahun”*. Dengan demikian maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut sehingga dalil gugatan Penggugat adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya surat gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak oleh pengadilan;

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil surat gugatan Penggugat yang diuraikan pada posita angka 13 (*tiga belas*) sampai dengan 21 (*dua puluh satu*). Bahwa perolehan atas tanah objek sengketa Tergugat III dari Tergugat I adalah berdasarkan hukum karena jual belinya telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Turut Tergugat I pada tanggal 15 Juli 2011. Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Pengadilan. Mohon Majelis Yang Terhormat memeriksa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 yang menyatakan:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak dan kuat sehingga mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima oleh pengadilan. Berdasarkan bukti sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 6094/Pudakpayung tercatat atas nama Tergugat III sehingga kepemilikan atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat III tidak dapat terbantahkan oleh dalil dalil surat gugatan Penggugat. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pihak lain dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Dengan demikian atas dalil surat Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;
6. Bahwa sejak diterbitkannya sertipikat obyek sengketa sampai saat ini tidak pernah ada catatan sengketa atau permasalahan hukum, hal tersebut ditunjukkan dalam riwayat pencatatan pembebanan dan peralihan hak yang terdapat dalam sertipikat obyek sengketa. Pada saat dilaksanakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III telah dilakukan pengecekan terhadap sertipikat tanah tersebut di Kantor Pertanahan / Turut Tergugat III dan hasil pengecekan sertipikat menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa selalu dalam keadaan bersih / *clear* yang artinya tidak ada riwayat permasalahan atau dalam keadaan sengketa;
 7. Bahwa berdasarkan dalil bantahan yang diuraikan Tergugat III di atas maka seluruh dalil surat gugatan Penggugat adalah tidak benar dan dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasarkan hukum, sehingga terhadap tuntutan ganti rugi pun dan uang paksa (*dwangsom*) tidak mempunyai alasan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Pengadilan menolak dan mengesampingkan dalil surat gugatan Penggugat pada posita angka 22 (*dua puluh dua*) sampai dengan posita angka 25 (*dua puluh lima*);
 8. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan Penggugat sebagaimana pada posita gugatan *a quo* angka 26 (*dua puluh enam*) dan petitum gugatan *a quo* angka 14 (*empat belas*), yang meminta agar Putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Bahwa dalil-dalil surat gugatan Penggugat tidak didasari atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang mana merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal ini telah diatur dengan tegas dalam ketentuan berikut:

Pasal 180 HIR ayat (1) dan butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang berbunyi:

“...maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik”;

Angka 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil berbunyi:

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- b. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*

Dengan demikian permohonan Penggugat agar Putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah permohonan yang tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan keputusan dalam perkara ini hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat III.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

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

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang sebaik-baiknya berdasarkan keadilan dan kebenaran (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI .

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas ,apakah ditujukan kepada Turut Tergugat I dalam jabatannya selaku Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah? Bahwa Notaris dan PPAT mempunyai kewenangan yang berbeda. Notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Juncto Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Perubahan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
3. Dalam gugatan tersebut telah mencampur adukkan kewenangan kedua jabatan tersebut.
4. Bahwa demikian pula gugatan tersebut tidak jelas juga apakah objek gugatannya Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
5. Bahwa Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan perbuatan para pihak dan bukan perbuatan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga jika ingin dibatalkan tergantung kepada para pihak dan bukan menempatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak.
6. Bahwa sesuai dengan kewenangan Notaris yang tersebut dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 15 Ayat (1) tentang Undang Undang Jabatan Notaris bahwa : *Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan , perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta , memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*

Berdasarkan substansi pasal tersebut menegaskan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan. Dan akta-akta itu merupakan keinginan dari Tergugat I dan Tergugat III . Demikian akta-akta itu keinginan para pihak dan bukan kehendak Notaris . Oleh karena itu suatu hal yang sangat tidak sesuai dengan

Undang-Undang Jabatan Notaris jika Notaris dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum

7. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan untuk membuat akta
 - a. Jual Beli
 - b. Tukar Menukar
 - c. Hibah
 - d. Pembagian Hak Bersama
 - e. Pemberian Hak Tanggungan
 - f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

8. Bahwa Penyebutan nama Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah karena Peraturan Perundang-undangan yang mengatur kedua jabatan tersebut yaitu Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris Juncto Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Perubahan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

dan bukan sebagai pihak dalam akta. Jika dalam akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ada penyebutan nama Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikualifikasikan sebagai Turut Tergugat, maka hal tersebut akan tidak sesuai

lagi dengan kehadiran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikendaki oleh Negara yaitu melaksanakan sebagian kewenangan Negara atau pemerintah untuk

membuat alat bukti yang dikehendaki oleh para pihak yang nilai pembuktiannya dijamin oleh negara sebagaimana tersebut dalam undang-undang dan peraturan perundangan yang mengatur kedua jabatan tersebut.

Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan yang "*obscuur libel*"

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap posita 16.2 17.2 dan 18 (dimana Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanahnya) maka Turut Tergugat I menolak dengan tegas karena Turut Tergugat I telah melakukan pembuatan akta jual beli tanah tersebut dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto Surat Edaran Mahkamah

Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang mengatur bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik Juncto Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya

1. Sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli telah dimintakan data identitas penjual (Tergugat I) berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah dan dicocokkan dengan keasliannya juga mengenai status perkawinan dan asal perolehan hartanya sehingga dapat di tuliskan dalam akta jual belinya secara lengkap kebutuhan persetujuan pasangan hidup (isteri), sedangkan data identitas pembeli (Tergugat III) berupa Kartu Tanda Penduduk Tergugat III Surat Kuasa di bawah tangan bermaterai cukup dan Kartu Tanda Penduduk penerima kuasa juga telah dicocokkan dengan keasliannya dan surat kuasa karena Tergugat II tidak hadir melainkan dikuasakan kepada bapaknya untuk hadir dan menandatangani Akta Jual Beli selaku pembeli.
2. Selain data identitas Turut Tergugat I juga telah mencocokkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pelunasan Pembayarannya .
3. Setelah dibutuhkan keterangan dari Badan Pertanahan Nasional tentang tanah tersebut melalui proses pengecekan sehingga Turut Tergugat I dapat menilai bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan atau disita dan penjual merupakan pemilik dari tanah yang tercatat dalam sertipikat , dengan kata lain sudah adanya kesesuaian teknis dan hukum (antara sertipikat dan buku tanah yang berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang)
4. Setelah proses pengecekan sertipikat juga telah dilakukan proses pembayaran pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan telah diterbitkan terverifikasi pembayarannya Setelah dilakukukannya Proses 1 dan 2 maka Pembuatan Akta dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan wilayah tugas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah dibacakan dan isinya disetujui para pihak maka para pihak dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli dengan Nomor 279/2011 tertanggal 15 Juli 2011 atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6094/Pudak Payung

seluas ± 398 M2 (kurang lebih tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 02638/Pudak Payung /2010 tertanggal 10 Juni 2010 Menurut sertipikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 17 Juni 2010 terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Pudak Payung yang tercatat atas nama HARMINTO.

5. Setelah semua proses nomor 1 sampai 5 terlalui maka Turut Tergugat I mendaftarkan Akta Jual Beli dengan dilampiri semua data pendukung serta asli sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dengan keperluan pendaftaran balik namanya;
2. Bahwa atas apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, Tergugat I dan Tergugat III maka Turut Tergugat I telah melakukan kehati-hatian dalam proses jual belinya sehingga dapat dikatakan bahwa Turut Tergugat I, Tergugat I dan Tergugat III; memiliki itikat baik dalam melakukan jual beli terutama Tergugat III selaku pembeli. Terhadap pembeli yang beritikat baik ini maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya adalah sah. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MARI No 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : *“ Pembeli yang telah bertindak dengan itikat baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.* Hal sama juga dijelaskan dalam Surat Edaran MA No 7/2012 yang dalam butir ke IX dirumuskan; *“ Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli beritikat baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak..”*
3. Bahwa terhadap khusus terhadap Posita 18 maka Turut Tergugat I menolak dengan tegas terkait dengan pembatalan atau pencoretan dalam buku tanah dengan mengacu pada ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 dimana apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak pendaftaran tersebut pihak yang berhak tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, pihak tersebut tidak dapat menuntut pembatalan pendaftaran tanah tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan dalam gugatan oleh Penggugat;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut :

Bahwa Penggugat salah dalam mendaftarkan gugatannya karena jika kita baca gugatan penggugat didalam Posita ataupun petitum menitik beratkan pada pembatalan sertifikat dimana dalil gugatan penggugat menitik beratkan pada bukti kepemilikan tanah melalui bukti tanah yasan C. no. 1068 persil 119 b klas D II atas nama Ir. Hirsam Ridwan sedangkan berdasarkan dalil gugatannya tanah tersebut Telah Terbit Beberapa Sertifikat sehingga Penggugat memohon pembatalan sertifikat, sehingga bila disimpulkan penerbitan beberapa sertifikat yang dimaksud merupakan bentuk kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak tanah yang dilakukan Badan Pertanahan, untuk itu dalam pemeriksaan perkara ini seharusnya Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Berdasarkan pada ketentuan tersebut di atas, maka terhadap adanya sengketa tata usaha negara yaitu terkait penerbitan sertifikat dalam perkara *a quo*, untuk penyelesaiannya merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Semarang, hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“ Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.” ;

Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau tidak diterima. (*niet onvankelijke verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 3 pada mendalilkan obyek sengketa adalah tanah yasan C.No.1068 persil 119.b

Klas D.II atas nama Ir.Hirsam Ridwan yang telah dibeli oleh ayah Penggugat maka seharusnya Penggugat juga menarik sebagai pihak dalam perkara ini setidaknya jika Ir. Hirsam Ridwan telah meninggal maka, para ahli waris dari almarhum Ir.Hirsam Ridwan juga menjadi Pihak Dalam Perkara ini agar Perkara ini lebih jelas dalam penyelesaiannya. Dengan demikian Gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan gugatan penggugat Tidak Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

3. Gugatan penggugat salah alamat.

Bahwa gugatan Penggugat menjadikan PT. BROMINDO sebagai pihak Turut Tergugat II adalah salah alamat, karena transaksi jual beli sebagian tanah yang dijadikan obyek sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) 6094/Pudakpayung seluas 398 M2 atas nama ARMYTHA MAHARANI PURWAMYTHA (Tergugat III) adalah PT. PATIGENI MITRA SEJATI yang berkedudukan di Semarang beralamat di jalan Perintis Kemerdekaan Nomor : 37.H Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, sehingga cukup Jelas bahwa Gugatan Penggugat Salah alamat, dengan demikian gugatan Penggugat semestinya Ditolak atau setidaknya Gugatan Tidak dapat diterima. (*niet onvankelijke verklaard*).

4. Gugatan Penggugat tidak punya dasar hukum

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum khususnya kepada Turut Tergugat II karena alasan dianggap Turut Tergugat II telah membeli obyek sengketa dari Tergugat III, dan faktanya tidak ada perbuatan sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada Turut Tergugat II yaitu berupa transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Turut Tergugat II dengan Tergugat III, sehingga pengajuan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah tidak ada dasar hukumnya apalagi dianggap telah Melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPer

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, Maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga sebelum Perkara ini dilanjutkan pada pemeriksaan pokok perkara, maka Mohon Kepada Ketua Majelis Yang memeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan dalam EKSEPSI ini dahulu dengan putusan Gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK atau TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*). Mengingat azas peradilan cepat dan biaya murah peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Asas ini tegas disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

B. DALAM POKOK PERKARA (Konpensi)

Bahwa apa yang di kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat PT. BROMINDO (Turut Tergugat II) tidak pernah bertransaksi jual beli tanah dengan Tergugat III, seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat.
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak pernah akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT karena Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan Perkara Ini.;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II beralasan dan dapat diterima ;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).;

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Eksepsi Kompetensi Absolut/Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini
 - a. Bahwa setelah dicermati secara seksama, Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini karena petitum gugatan dari penggugat sebagaimana petitum nomor 10 merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

- b. Bahwa petitum gugatan dari Penggugat sebagaimana petitum angka 10 adalah "*menghukum Turut Tergugat III untuk membatalkan atau mencoret SHM Nomor 3518/Pudakpayung seluas 232 m2 atas nama Mas'muan dan SHM Nomor 6094/Pudakpayung atas nama Armytha Maharani Puwamitha dari Buku Tanah pada BPN Kota Semarang berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap*".
 - c. Bahwa petitum sebagaimana huruf b di atas, adalah tindakan administratif dalam kegiatan pendaftaran tanah dan tindakan tersebut termasuk dalam rumpun kewenangan yaitu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga PTUN Semarang yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus terkait dengan permintaan tuntutan tersebut yang diajukan oleh Penggugat.
 - d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan sudah selayaknya *menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)*.
2. Penggugat tidak mempunyai *legal standing/persona standy in judicio*
 - a. Bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatan ini mendasarkan pada bukti kepemilikan yaitu C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II seluas 630 m2 yang diperoleh dari pembelian dari Ir. Ridwan HIsam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1068 yang dibuat oleh PPAT Camat Semarang Selatan.
 - b. Bahwa C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II sudah tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pengakuan hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, sehingga gugatan Penggugat dengan mendalilkan pada bukti kepemilikan C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II adalah gugatan yang tidak berdasar hukum.
 - c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak untuk seluruhnya, karena gugatan Penggugat tidak didasarakan pada bukti kepemilikan tanah yang sah dan masih berlaku.
 3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (Posita) yang menguraikan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- b. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, serta penanganan terhadap obyek sengketa yang bukan merupakan kewenangan Turut Tergugat III, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk *mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara a quo* serta menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
 - a. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan penggugat kurang pihak, karena Penggugat tidak mengikutsertakan PPAT Camat Semarang Selatan yang membuat akta jual Beli antara Ir. Hirsam Ridwan dan Suyahman.
 - b. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya PPAT Camat Semarang Selatan dalam perkara ini menjadikan pemeriksaan perkara ini tidak lengkap dan terang karena terkait dengan dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang mendalilkan Penggugat mendapatkan tanah dari Suyahman yang sebelumnya membeli tanah dimaksud dari Ir. Hirsam Ridwan yang perbuatan tersebut diterangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT Camat Semarang Selatan.
 - c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak diikutsertakannya PPAT Camat Semarang Selatan dalam perkara ini menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat III dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat III adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang

Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Tergugat III mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.

4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung semula tercatat atas nama Tergugat I.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6094/Pudakpayung tercatat atas nama Tergugat III.
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat III, *Hak Milik Nomor 3518/Pudakpayung sudah tidak berlaku lagi*, Karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah bidang hasil pemecahan yaitu SHM Nomor 6093/Pudakpayung dan SHM Nomor 6094/Pudakpayung.
6. Bahwa SHM Nomor 6094/Pudakpayung tercatat atas nama Tergugat III berdasarkan AJB Nomor 279/2011 tanggal 15-7-2011 dibuat oleh Umi Palupi, SH selaku PPAT.
7. Berdasarkan hal tersebut di atas, karena SHM Nomor 3518/Pudalapyung sudah tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak karena sudah dilakukan pemecahan bidang tanah menjadi ha atas tanah yang baru, maka gugatan penggugat menjadi kabur dan gugatan Penggugat *error in objectum*.
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalil gugatan halaman 5 point 13, Turut Tergugat III menolak dengan tegas dengan alasan sbb:
 - a. Bahwa SHM Nomor 3518/Pudakpayung berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat III dinyatakan sudah tidak berlaku lagi karena sudah dilakukan pemecahan bidang menjadi SHM No. 6093 dan Nomor 6094/Pudakpayung.
 - b. Bahwa SHM Nomor 3518/Pudakpayung berasal dari pemisahan bidang tanah (sertipikat Induk yaitu SHM Nomor 805/Pudakpayung) yang awalnya berasal dari tanah Yasan C Nomor 506 Persil 124 Klas DII.
 - c. Bahwa penerbitan sertipikat induk dari obyek sengketa yaitu SHM Nomor 805/Pudakpayung telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memenuhi persyaratan dan bidang tanah dikuasai secara fisik oleh pemohon pembatalan.

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendasarkan kepemilikan pada C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II dan mempersoalkan mengenai keabsahan obyek sengketa yang dasar penerbitannya berasal dari C Nomor 506 Persil 124 Klas DII menjadi tidak relevan karena alasan hak yang dipakai oleh Penggugat dengan alas hak terkait dengan terbitnya obyek sengketa jelas merupakan dua bidang tanah dan lokasi yang berbeda Karena persilnya juga berbeda.
10. Bahwa penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi letak dan batas tanah miliknya sendiri karena penggugat menunjuk lokasi tanah yang telah terbit sertipikat milik orang lain yaitu Tergugat I dan Tergugat III dalam hal ini obyek sengketa yang terbit dengan dasar C Nomor 506 Persil 124 Klas DII.
11. Bahwa berdasarkan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan *untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
12. Bahwa selanjutnya dalam pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:
 - 1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
 - 2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*
13. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat III, C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II sudah tidak berlaku lagi karena C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II telah dilakukan pengakuan hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, sehingga Penggugat

menggunakan dasar kepemilikan yang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

14. Bahwa terkait dengan riwayat perolehan tanah termasuk pembuktian mengenai kebenaran dari AJB Nomor 1068 yang dibuat oleh PPAT Camat Semarang Selatan yang dipergunakan oleh Penguat sebagai dasar gugatan menjadi beban pembuktian dari Penggugat untuk membuktikan kebenarannya, termasuk juga mengenai letak dan batas dari obyek tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya.
15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 sampai dengan halaman 9 Turut Tergugat III menolak dengan tegas karena alas hak yang dipergunakan untuk penerbitan obyek sengketa dengan dasar yang dipakai oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah dua alas hak yang berbeda, dimana obyek sengketa terbit berdasarkan C Nomor 506 Persil 124 Klas DII, sedangkan dasar yang dipergunakan oleh Penggugat adalah C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II.
16. Bahwa Penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi letak dan batas tanah yang dimilikinya berdasarkan C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II, bahwa letak di yakini oleh Penggugat sebagaimana dalili gugatannya adalah lokasi tanah yang telah terbit bidang tanah obyek sengketa, padahal asal usul penerbitan obyek sengketa berasal dari alas yang secara nyata lokasi nya berbeda.
17. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 point 24 dan 25 Turut Tergugat III menolak dengan tegas karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada alas hak yang sudah tidak berlaku lagi, dimana C Nomor 1068 Persil 119b Klas D II yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat adalah tanda bukti yang tidak berlaku lagi karena sudah dilakukan pendaftaran hak menjadi SHM Nomor 10169/Pudakpayung, terlebih lagi Penggugat perlu untuk membuktikan riwayat perolehan tanah dimaksud serta letak dan batas tanah tersebut.
18. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 point 26 yang pada intinya menyatakan "Putusan ini dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbar bij vooraad*)".
19. Bahwa Lembaga Putusan serta merta (*Uitvoerbar bij vooraad*) dapat diterapkan dengan mengacu pada Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000

serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001. Syarat penjatuhan putusan serta merta antara lain "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilainya barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian di pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama" (*Vide angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000*).

20. Bahwa penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya hakim tidak wajib mengabulkan permohonan serta merta tetapi apabila di dalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat(1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka Hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta.

21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:

- a. *gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;*
- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;*
- d. *gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. *dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat dalam gugatannya adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya beralasan hukum gugatan penggugat untuk dinyatakan *ditolak*.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili

Perkara No. 412/Pdt.G/2022/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat III untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Tergugat IV yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa pada petitum Penggugat angka 5 Penggugat memohon untuk menyatakan alas hak Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung seluas 630 m², Surat Ukur 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum tidaklah tepat karena merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat

mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

4. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu sengketa tata usaha negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah pembatalan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang berupa penetapan tertulis yang bersifat konkrit individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga seharusnya gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus Gugatan yang berupa Sengketa Tata Usaha Negara.

Dari posita dan petitum yang diminta oleh Penggugat telah jelas, bahwa gugatan tentang Pembatalan terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung seluas 630 m², Surat Ukur No. 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas Nama Harminto sebagaimana di atas, bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Semarang, sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Semarang.

B. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa berdasarkan Petitum angka 9 Penggugat mendalilkan bahwa “segala produk hukum atau alas hak atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung seluas 630 m², Surat Ukur No. 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas Nama Harminto, yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV adalah Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat” tidaklah tepat.
2. Bahwa yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat adalah Turut Tergugat III, bukan Turut Tergugat IV. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa penerbitan sertifikat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa Gugatan Penggugat Error in Persona.

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa berdasarkan Pasal 8 Reglement Opde Burgerlijke Recht Vordering (RV) dijelaskan bahwa suatu gugatan harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu harus memuat dasar hukum, dalil-dalil, fakta-fakta dan alasan-alasan tuntutan (*Middelen van de eis*), maka gugatan Penggugat perihal : Perbuatan Melawan Hukum apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) karena :

1. Bahwa dalam Posita nomor 2 dan Petitum nomor 3 tertulis obyek sengketa terletak di "Muteran, Desa Pudukpayung, Kecamatan Semarang Selatan", hal ini tidaklah tepat karena Desa Pudukpayung termasuk dalam wilayah Kecamatan Banyumanik, bukan Kecamatan Semarang Selatan. Sehingga gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.

Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas karena tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap tertulis/terbaca kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya yang teregister pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 412/Pdt.G/2022/PN.Smg tertanggal 8 September 2022 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV;
3. Bahwa pada posita Penggugat angka 19 obyek sengketa sudah memiliki alas hak berupa sertifikat, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat IV tidak dimasukkan dalam perkara ini karena sudah tidak memerlukan keterlibatan Turut Tergugat IV;
4. Bahwa pada posita angka 20 Turut Tergugat IV tidak mempunyai kewenangan dalam mengeluarkan produk hukum sertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat dalam membuat gugatan tidaklah cermat dan tidak tepat maka sepatutnya posita tersebut ditolak;

5. Bahwa pada petitum angka 9 Penggugat menyatakan dalam dalilnya segala produk hukum atau alas hak atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung seluas 630 m2, Surat Ukur No. 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas Nama Harminto yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV tidaklah mempunyai dasar hukum. Karena Turut Tergugat IV tidak mempunyai kewenangan dalam mengeluarkan sertifikat maka sepatutnya dalil petitum Penggugat mohon untuk ditolak untuk seluruhnya;
6. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya sebab tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa melalui persidangan elektronik dan kemudian telah dilakukan Verifikasi terhadap Replik Penggugat pada tanggal 5 Januari 2023, Duplik Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada tanggal 12 Januari 2023, yang mana pihak Para Pihak tetap mempertahankan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini diajukan eksepsi yang menurut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat didalilkan sebagai eksepsi kompetensi, Majelis Hakim setelah mempelajari eksepsi serta mendengar tanggapan Penggugat dan memeriksa bukti awal, selanjutnya telah menjatuhkan Putusan Sela yang secara tersendiri pada tanggal 7 Februari 2023, yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara No.412/PDT.G/2022/PN.Smg;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dinyatakan ditolak sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR majelis hakim memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk mengajukan bukti-bukti baik surat maupun saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3313124511750002 atas nama Ellyanti Setyaningsih, S.E, selanjutnya diberitanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No 3313120311080005 nama kepala keluarga Bambang Satmoko, S.S dikeluarkan tanggal 12 Februari 2018, oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Karanganyar, selanjutnya diberitanda P-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No 1849/1994 atas nama Ellyanti Setyaningsih anak dari suami-istri Sujachman dan Tisnarningsih, tanggal 24 Juni 1994, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Dati II Semarang, selanjutnya diberitanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Sujachman, tanggal 12 Juni 1998, oleh dokter Rumah Sakit St Elisabeth, selanjutnya diberitanda P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3373-KM-18122019-0059 atas nama Tisnarningsih, tanggal 18 Desember 2019 oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Semarang, selanjutnya diberitanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Daftar Buku C Desa Pudak Payung Kecamatan Semarang Selatan Nama Pemilik tanah Ir Hirsam Ridwan No 1068 tempat tinggal Jl Demanggung Baru No 6D Jogjakarta, selanjutnya diberitanda P-6;
7. Fotokopi No 1068 Akta Jual Beli antara Insinyur Hirsam Ridwan selaku Penjual, Sujachman selaku Pembeli, selanjutnya diberitanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Sebidang tanah Yasan C1068 a/n Ir Hirsam Ridwan Ps 119 b DII luas 630 meter persegi , tanggal 21 Desember 1988 yang menjual Ir Hirsam Ridwan, selanjutnya diberitanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan 594.3/8457/1988, tertanggal 21 Desember 1988, dikeluarkan oleh Kepala Desa Pudakpayung Sukiman Paki, selanjutnya diberitanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Ir Hirsam Ridwan menerangkan Tanah Petuk C No 1068 Persil 119b Klas DII luas 620 meter persegi terletak/kampung Muteran, tanggal 21 Desember 1988, dinyatakan oleh Ir Hirsam Ridwan diketahui oleh Kades/Kelurahan Pudakpayung, selanjutnya diberitanda P-10;

11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, letak objek Pajak Jl Muteran III RT 002 RW 03 Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik, selanjutnya diberitanda P-11;
12. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No 1068, tanggal 10 Desember 1977, dikeluarkan oleh Direktur Iuran Pembangunan Daerah Semarang, selanjutnya diberitanda P-12;
13. Fotokopi Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988, dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Pudukpayung, selanjutnya diberitanda P-13;
14. Fotokopi Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988/1987/1986, dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Pudukpayung, selanjutnya diberitanda P-14;
15. Fotokopi Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988, dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Pudukpayung, selanjutnya diberitanda P-15;
16. Fotokopi Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1989, dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Pudukpayung, selanjutnya diberitanda P-16;
17. Fotokopi Akta tanggal 26 September 2020 Nomor 47, dikeluarkan oleh Ning Sarwiyati, S.H selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang, selanjutnya diberitanda P-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 10606 Kelurahan Pudukpayung, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya diberitanda P-18;
19. Fotocopy Surat Pengunduran sebagai saksi atas nama Pak Radjikan tertanggal 05 April 2023;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli dan kopinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Tergugat I juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 3518 Desa/Kel Pudukpayung, selanjutnya diberitanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No 168/2009, dikeluarkan oleh Tini Prihatini Sriwidiyoko, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya diberitanda T.I-2;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli dan kopinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Tergugat II juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No 368/2010, dikeluarkan oleh Tini Prihatini Sriwidiyoko, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya diberitanda T.II-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 6093 Kel Pudukpayung, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya diberitanda T.II-2
3. Fotokopi Keputusan Walikota Semarang Nomor 648.1/1629/BPPT/XI/2011 tentang Pemberian Ijin mendirikan Bangunan kepada Masmu'an dan Anik Dewi Astti, ST, dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, tertanggal 22 Nopember 2011, selanjutnya diberitanda T.II-3;
4. Fotokopi Nomor objek Pajak 33.74.060.001.017.0216.0 Nama Wajib Pajak Masmu'an Letak Objek Pajak Jl Muteran 3 RT 002 RW 03, dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang Badan Pendapatan Daerah, tertanggal 14 Februari 2023, selanjutnya diberitanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2012, selanjutnya diberitanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2014, selanjutnya diberitanda T.II-6;
7. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2015, selanjutnya diberitanda T.II-7;
8. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2016, selanjutnya diberitanda T.II-8;
9. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2017, selanjutnya diberitanda T.II-9;
10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2018, selanjutnya diberitanda T.II-10;
11. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Objek Pajak dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Badan Pendapatan Daerah, selanjutnya diberitanda T.II-11;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Tergugat III juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No 279 Tahun 2011, dikeluarkan oleh Umi Palupi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang, selanjutnya diberitanda T.III-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak milik No 6094 Kel Pudukpayung, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya diberitanda T.III-2;
3. Fotokopi Tanda Terima Bp Purwanto berupa Dokumen Sertipikat tanah asli nomor sertifikat 11.01.06.01.1.06094, tertanggal 7 Desember 2011, selanjutnya diberitanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, selanjutnya diberitanda T.III-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, selanjutnya diberitanda T.III-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, selanjutnya diberitanda T.III-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, selanjutnya diberitanda T.III-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, selanjutnya diberitanda T.III-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tanggal pembayaran 26 April 201, dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, selanjutnya diberitanda T.III-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, selanjutnya diberitanda T.III-10;
11. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran nomor objek pajak 33.74.060.001.017-0213.0, selanjutna diberitanda T.III-11;
12. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-SPPD PBB Kota Semarang, tanggal 28 Mei 2019, selanjutnya diberitanda T.III-12;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Nomor Objek Pajak 33.74.060.001.017-0213.0, selanjutnya diberitanda T.III-13;

14. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Nomor Objek Pajak 33.74.060.001.017-0213.0, selanjutnya diberitanda T.III-14;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli dan kopinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Turut Tergugat I juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas nama Armytha Maharani Purwamitha, Nur Chamidah, Purwanto dan Harminti, selanjutnya diberitanda TT.I-1;
2. Fotokopi Kuasa Membeli, tertanggal 13 Juli 2011, dibuat oleh Armytha Maharani Purwamitha dan Purwanto, selanjutnya diberitanda TT.I-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah untuk Suami Nomor 221/32/IX/92, dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunungpati tertanggal 21 September 1992, selanjutnya diberitanda TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Dan Bangunan (SPPD-BPHTB), selanjutnya diberitanda TT.I-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli No 279/2011, dikeluarkan oleh Umi Palupi, S.H, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya diberitanda TT.I-5;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli dan kopinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Turut Tergugat II juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Armytha Maharani Purwamitha dan PT Patigeni Mitra Sejati, selanjutnya diberitanda TT.II-1;
2. Fotokopi Transfer E-Banking serta lampiran kwitansi, selanjutnya diberitanda TT.II-2;
3. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Patigeni Mitra Sejati Nomor 02, selanjutnya diberitanda TT.II-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 6094, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya diberitanda TT.II-4;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli dan kopinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Turut Tergugat III juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 3518 Kel Pudukpayung, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, selanjutnya diberitanda TT.III-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 6094 Kel Pudukpayung, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, selanjutnya diberitanda TT.III-2;
3. Fotokopi Warkah Buku Tanah Hak Milik 805, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, selanjutnya diberitanda TT.III-3;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya demikian halnya untuk membuktikan sanggahannya, Turut Tergugat IV juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi Kutipan Daftar Buku C Desa Pudukpayung Kecamatan Semarang Selatan nama pemilik tanah Ir Hirsam Ridwan Nno 1068, dikeluarkan oleh Kepala Desa Pudukpayung, selanjutnya diberitanda TT.IV-1 (**Pending**);
2. Fotokopi Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, selanjutnya diberitanda TT.IV-2;
3. Fotokopi Foto Lokasi Objek Sengketa, selanjutnya diberitanda TT.IV-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, selanjutnya diberitanda TT.IV-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang Badan Pendapatan Daerah, selanjutnya diberitanda TT.IV-5;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan asli masing-masing bukti surat telah dibubuhi

meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu :

1. Sukiman Paki, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa, saksi menjabat Kades atau Lurah Pudukpayung sejak tahun 1988 hingga tahun 1990'an dan sebelum menjadi lurah saya bekerja di kelurahan Pudukpayung sejak tahun 1970'an;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan atau objek perkara yang dipermasalahkan yang berada di Jalan Muteran III Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- Bahwa, Tanah yang disengketakan sekarang ini dahulu milik bapak Ir. Hirsam Ridwan sesuai C Desa, namun saya tidak tahun sejak kapan Ir Hirsam Ridwan memiliki tanah tersebut;
- Bahwa, sesuai data yang ada di kelurahan pudakpayung, yang saat itu saksi sebagai lurah atau kepala desa pudakpayung tahun 1988, Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m2 pemilik atas nama Ir Hirsam Ridwan telah terjual dengan Alm. Suyachman selaku Pembeli. Dan proses jual beli antara Ir Hirsam Ridwan dan alm Suyachman saya tahu dan saya juga yang menyaksikan pada tahun 1988 dan sekarang beralamat Jl Muteran III Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa, untuk batas-batas sesuai akta yang saksi buat sebelah utara berbatasan dengan Rumah Pak Bejo, sebelah selatan Jalan Muteran III dan selebihnya saya tidak ingat lagi;
- Bahwa, Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat Penggugat berupa bukti P-6 Fotokopi Kutipan Daftar Buku C Desa Puduk Payung Kecamatan Semarang Selatan Nama Pemilik tanah Ir Hirsam Ridwan No 1068 tempat tinggal Jl Demanggang Baru No 6D Jogyakarta, bukti P-7 Fotokopi No 1068 Akta Jual Beli antara Insinyur Hirsam Ridwan selaku Penjual, bukti P-8 Fotokopi Kwitansi Sebidang tanah Yasan C1068 a/n Ir Hirsam Ridwan Ps 119 b DII luas 630 meter persegi , tanggal 21 Desember 1988 yang menjual Ir Hirsam Ridwan, bukti P-9 Fotokopi Surat Keterangan 594.3/8457/1988, tertanggal 21 Desember 1988, dikeluarkan oleh Kepala Desa Pudukpayung Sukiman Paki, bukti P-10 Fotokopi Surat Pernyataan Ir Hirsam Ridwan menerangkan Tanah Petuk C No 1068 Persil 119b Klas DII luas 620 meter persegi terletak/kampung Muteran, tanggal 21

- Desember 1988, dinyatakan oleh Ir Hirsam Ridwan diketahui oleh Kades/Kelurahan Pudukpayung, bukti P-12 Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No 1068, tanggal 10 Desember 1977, dikeluarkan oleh Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Semarang, dalam hal ini saksi membenarkan bukti tersebut serta menerangkan bahwa jual beli antara Ir Hirsam Ridwan dan alm Suyachman telah benar dan proses jual beli dilaksanakan dihadapan Pemerintah Desa Pudukpayung saat itu tahun 1988;
- Bahwa benar pada tahun 1988 saksi ditunjuk oleh camat setempat sebagai pelaksanaan tugas harian sebagai lurah pudukpayung, dikarenakan pada tahun 1988 hingga tahun 1990'an terdapat kekosongan lurah dan pada tahun 1990 saksi ditarik atau pindah tugas di kecamatan;
 - Bahwa, tanah yang dimiliki Ir Hirsam Ridwan belum bersertipikat, namun dengan adanya proses jual beli antara Ir Hirsam Ridwan dengan Alm Suyahman dengan data-data seperti Buku C yang ada dikelurahan pudukpayung. Melakukan pengisian Belangko dari Kecamatan, lalu membawa blangko tersebut untuk di tandatangan kecamatan, karena pada tahun 1988 prosesnya atau aturan seperti itu semua. Dan dalam hal ini saya bukan PPAT tetapi berwenang dalam mewakili dan menyaksikan dan membuat isian proses jual beli tanah C Desa, karena memang wewenang Lurah saat itu;
 - Bahwa, sebagai lurah pengganti yang melaksanakan tugas harian sebagai lurah pudukpayung saya memiliki kewenangan untuk membuat bukti surat P-9 berupa Fotokopi Surat Keterangan 594.3/8457/1988, tertanggal 21 Desember 1988. Dan setelah membuat surat tersebut, camat setempat mengetahui serta ikut tandatangan dan jika saya tidak berwenang otomatis camat tidak ikut tandatangan;
 - Bahwa, selama saksi menjabat lurah pengganti, objek tanah tersebut hanya dibeli oleh Suyahman tidak ada orang lain dan tidak ada permasalahan saat itu, namun sekarang objek tersebut disengketakan karena telah berdiri bangunan rumah serta diduduki orang lain;
 - Bahwa, sebelum menjabat lurah pengganti, jabatan saksi di kelurahan pudukpayung sebagai sekretaris lurah;
 - Bahwa, sebelum dan setelah proses jual beli Ir Hirsam Ridwan selaku Penjual dan Suyahman selaku Pembeli menghadap saya yang saat itu saya selaku lurah pengganti pudukpayung. Dalam proses akta jual beli mereka telah benar melakukannya dihadapan pemerintahkan

pudakpayug, sepengetahuan saya penyerahan uang secara cash dihadapan saya;

- Bahwa, sebagai lurah pengganti, saksi harus mengecek kelengkapan dan harus mengetahui objek lokasi tanah yang dijual oleh Ir Hirsam Ridwan kepada Suyahman selaku Pembeli;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Suyahman tidak menempati tanah tersebut, namun dia memberikan warga setempat untuk membuat fasilitas lapangan bola voli dan warga setempat banyak mengetahui jika tanah tersebut sudah milik Suyahman;
- Bahwa, pada tahun 2000'an saksi pernah bertemu Ketua RT Muteran III Bapak almarhum Soekarno, beliau menceritakan bahwa Herminto telah menjual tanah milik Suyahman, Ketua RT tersebut serta warga setempat telah mengingatkan bahwa tanah tersebut milik Bapak Suyahman;
- Bahwa, dalam proses jual beli untuk tanah yasan C/Desa itu cukup dihadapan Kepala Desa, namun untuk Akta Jual Beli atau AJB saksi yang mengetiknya karena sudah ada format blangkonya dari kecamatan (bukti P-7). Blangko tersebut digunakan untuk proses pengajuan sertipikat dan pada waktu saya mengetik AJB tersebut nomor di kosongkan karena Pak Suyahman selalu Pembeli belum mau mensertipikatkan. Alasan saat itu dibuatkan AJB agar yang bersangkutan yaitu Suyahman agar bisa langsung ke kantor pertanahan agar ia untuk membuat sertipikat tersebut dan proses jual beli tanah tersebut telah syah dan benar selain itu saksi ikut juga menandatangani AJB tersebut;
- Bahwa, untuk pembayaran tanah (bukti P-8) antara Ir Hirsam Ridwan selaku Penjual dengan Suyahman selaku Pembeli disaksikan oleh saksi karena saksi ikut menandatangani kwitansi tersebut, kwitansi tersebut dibuat oleh Ir Hirsam Ridwan yang mana tempat tinggal Ir Hirsam Ridwan berada di kota Djogjakarta;
- Bahwa, pada waktu saksi menjabat sebagai lurah Pudukpayung, untuk proses jual beli sudah berkali-kali dihadapan pemerintahan desa sama seperti jual beli yang dilakukan Ir. Hirsam Ridwan selaku Penjual dengan Suyahman selaku Pembeli dan juga dibuatkan AJB yang formatnya ada di Kecamatan saat itu;
- Bahw, pada waktu saksi menjabat sekretaris lurah dan kemudian menjadi Pengganti Lurah, untuk Buku C yang asli berada pada arsip penyimpanan kantor kelurahan pudakpayung. Dan bahwa benar persil No 119b klas II seluas 630 meter persegi yang merupakan tanah kosong terletak di

pudakpayung milik Ir Hirsam Ridwan sejak tahun 1958 dan dasar kepemilikan tanah tersebut berdasarkan Daftar buku C;

- Bahwa, pada tahun 1988 pada saat menjabat sebagai pelaksana harian tugas Lurah untuk penomoran akta jual beli baru dapat dilaksanakan setelah AJB tersebut di daftarkan di BPN Kota Semarang untuk diterbitkan Sertifikat. Dan seharusnya setelah AJB dibuat Suyahman tersebut harus mendaftarkan ke kantor Agraria dan akan dimunculkan SKPT dan akan dicatat dikecamatan, namun pada kenyataannya Suyahman tidak mendaftarkan AJB tersebut dan untuk akta yang dibuat fungsinya untuk balik nama atau permohonan sertifikat;
- Bahwa setelah dibuatnya AJB antara Ir Hirsam Ridwan dan Suyahman seharusnya Suyahman tersebut langsung ke BPN dan kemudian oleh pejabat PPATK yang berhak menulis tanggal, tahun dan nomor AJB tersebut setelah dikantor Agraria. Namun kenyataan Suyahman tidak mendaftarkan AJB tersebut ke kantor pertanahan tersebut. Akta jual beli tersebut adalah syah;
- Bahwa, untuk objek perkara sudah terdaftar pada buku C Desa / Lurah pudakpayung dengan No 1068 Persil 119b klas D-II luas 630 meter persegi, dan dasar untuk pembuatan sertipikat ke BPN terlebih dahulu harus ditunjukkan buku C yang mana buku induknya berada dikelurahan pudakpayung;
- Bahwa, Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat TI-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 3518 Desa/Kel Pudakpayung, dalam hal ini saksi tidak mengetahui bukti tersebut serta menerangkan bahwa untuk Buku C yang berada dikelurahan pudakpayung tidak sampai angka 17015 dan pada waktu saya menjabat menjadi lurah pengganti Buku C desa hanya berada diangka 1100. Selain itu sertipikat tersebut (TI-1) tidak menerangkan blok yang mana seharusnya ada;
- Bahwa, saksi mengenal Harminto (Tergugat I), yang merupakan warga asli muteran III dan pada tahun 2000'an Harminto sudah dibilangi oleh saksi dan sesepuh disana serta RT Pak Sukarno yang sudah meninggal dunia agar tidak mengganggu objek tanah milik bapak Suyahman tersebut namun teguran tersebut tidak diindahkan;
- Bahwa, Saksi mengetahui objek yang disengketakan tersebut sudah ada bangunan rumah kurang lebih lima sampai enam tahun yang lalu, rumah tersebut milik bapak Mas'muan anggota TNI (Tergugat II);

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Tergugat I juga telah mengajukan saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu :

1. Sri Muryanti, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa, Tergugat I yaitu Harminto dan Tergugat II Masmu'an merupakan tetangga saksi Jalan Muteran III RT 02 RW 03 Kel Pudukpayung Kec Banyumanik, Kota Semarang;
- Bahwa, Saksi tinggal di Jalan Muteran III sejak tahun 1980, sedangkan Masmu'an tinggal disana kurang lebih sepuluh tahun;
- Bahwa, Saksi mengenal bapak almarhum Suyahman sejak tahun 1983, kenal karena ia memiliki tanah dan kebun di sebelah rumah saya. Tanah dan Kebun milik bapak Suyahman dahulu milik mertua saya dan kemudian dijual kepada bapak Suyahman;
- Bahwa, sepengetahuan saksi almarhum Suyahman hanya memiliki tanah di sebelah rumah saksi yang tidak jauh dari jalan raya dan dulu saksi pernah menggunakan tanah milik Suyahman untuk bercocok tanam;
- Bahwa, Saksi tidak kenal orang bernama Sukiman Paki, dan ditempat tinggal saksi tidak ada orang bernama Sukiman Paki;
- Bahwa, setahu saksi di Jalan Muteran III memang ada fasilitas warga berupa lapangan Voli, namun bukan ditempat Tergugat II tersebut. Lapangan voli tersebut berseberangan rumah Tergugat II;
- Bahwa, setahu saksi Suyahman memiliki tiga orang anak satu laki-laki dan dua perempuan, namun untuk anak-anak dari Suyahman saksi tidak kenal;
- Bahwa, Objek tanah yang disengketakan dahulunya kebun bermacam-macam pohon seperti pohon rambutan dan duku;
- Bahwa, sepengetahuan saksi kebun tersebut milik dan dikelola ibu Suparni dan ibu Wiwik, semasa hidupnya mereka berkebun di objek sengketa tersebut. Dan selebihnya saya tidak tahu;
- Bahwa, setahu saksi ibu suparni memiliki satu orang anak, namun telah meninggal dunia sedangkan ibu Wiwik memiliki tiga orang anak yang bernama Yuni, Astrid dan Rizki;
- Bahwa, hubungan Herminto dengan Suparni dan Wiwik. Ibu Herminto bersaudara kandung dengan ibu Suparni dan Wiwik;
- Bahwa, sepengetahuan saksi kebun yang dikelola Ibu Suparni dan Ibu Wiwik milik ibu poni yang merupakan orangtua mereka. Neneknya dari Herminto;
- Bahwa, setelah Ibu poni meninggal dunia tanah dan kebun tersebut dikelola atau dikebun oleh ibu suparni dan ibu wiwik selain itu orangtua Herminto juga berkebun disana;

- Bahwa, sepeninggalnya ibu suparni dan ibu wiwik kebun tersebut dikelola Harminto dan sekarang kebun tersebut menjadi lahan parkir karyawan PT Bramindo dan untuk kepemilikan lahan objek tersebut saya tidak tahu;
- Bahwa, Saksi tahu adanya sengketa tanah sejak beberapa bulan yang lalu, yang mana tanah dan bangunan yang ditempat Tergugat II Masmu'an digugat. Namun saksi tidak kenal siapa yang melakukan gugatan tersebut;
- Bahwa, dulu tanah dibelakang Tergugat II tanah milik orangtua ibu suparni dan ibu wiwik yaitu ibu poni atau ibu ponia;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan bapak bernama Ir Hirsam Ridwan;
- Bahwa, setahu saksi PT Pati Geni Mitra Sejati kantornya berada didekat jalan raya, sedangkan PT Bramindo dibelakang dan belakang lahan tanah kosong Tergugat II tersebut digunakan karyawan PT. Bromindo untuk parkir;
- Bahwa, lahan tanah lain milik Pak Suyachman yang pinggir jalan raya dibeli sejak tahun 1981 dahulu merupakan lahan kosong bukan rumah;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Tri Subekti, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa, saksi warga asli muteran III pudakpayung Harminto Tergugat I, sedangkan Masmu'an Tergugat II pendatang;
- Bahwa, tanah dan bangunan yang ditempati oleh Masmu'an (Tergugat II) dahulunya milik ibu wiwik dan kemudian setahu saya dibeli oleh Harminto Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dan tidak pernah dekat nama Suyahman dan Ir Hirsam Ridwan daerah muteran III tersebut;
- Bahwa, Saksi kenal Sukiman Paki yang dahulunya merupakan perangkat kelurahan pudakpayung;
- Bahwa, untuk fasilitas warga berupa lapangan Voli berada diseberangan rumah Masmu'an Tergugat II bukan di tempat tanah dan bangunan yang didirikan oleh Masmu'an tersebut;
- Bahwa, setahu saksi dibelakang rumah Masmu'an Tergugat II dibeli oleh Bapak Purwanto tahun 2011 dari Herminto;
- Bahwa, objek tanah sengketa tersebut merupakan kebun rambutan yang dirawat oleh Harminto yang dulunya dirawat dan dikelola oleh ibu suparni dan ibu wiwik;
- Bahwa, Saksi tidak melihat atau tidak tahu proses jual beli antara Herminto dan ibu wiwik/ibu suparni bertempat objek sengketa tersebut saksi hanya mendengar saja jika tanah tersebut telah dibeli oleh Harminto;

- Bahwa, sepengetahuan saksi untuk tanah yang berada didepan dibeli oleh Masmu'an yang mana telah dibuat bangunan rumah, sedangkan dibelakang rumah Masmu'an telah dibeli oleh Bapak Purwanto, setelah Bapak Purwanto menjualnya kepada PT Bramindo;
- Bahwa, Saksi tahu terjadinya permasalahan dan sekarang menjadi objek sengketa dari Herminto Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tahu PT Pati Geni dan PT Bramindo kantornya berada dimuteran III;
- Bahwa, Saksi tahu karena rumah Bapak Purwanto berdekatan dengan rumah kakak saksi, dan saat itu saksi diceritakan bahwa Harminto telah menjual tanahnya kepada Purwanto ayah dari Armytha pada tahun 2011 dan untuk harga tanah yang dijual tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat dokumen-dokumen penjualan antara Harminto dan Purwanto saksi tahu hanya omongan orang lain saja;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Turut Tergugat II juga telah mengajukan saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu :

1. Satmoko Setyobudi, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa, Saksi bekerja di PT Patigeni Mitra Sejati sebagai Direktur;
- Bahwa, PT Patigeni Mitra Sejati dan PT Bramindo Semarang perusahaan satu group tetapi dengan akta pendirian yang berbeda;
- Bahwa setahu saksi tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati;
- Bahwa, untuk pembelian tanah yang terletak di Jalan Muteran III RT 002 RW 003 Kel Pudukpayung Kec Banyumanik, Kota Semarang dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati;
- Bahwa, untuk batas-batas tanah yang dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati sebelah Utara berbatasan dengan Edi Susanto, sebelah selatan Jalan Muteran III, sebelah timur tanah Pak Harmadi, Masmu'an, sebelah barat BPR dan tanah kosong;
- Bahwa, Saksi bekerja di PT. Patigeni sejak tahun 2013 dan sekarang menjabat sebagai Direktur;
- Bahwa, saksi sebagai Direktur bertanggungjawab atau bertugas mengelola operasional perusahaan atau mengurus kegiatan operasional perusahaan;
- Bahwa, hubungan PT Patigeni Mitra Sejati dengan PT Bromindo Semarang selaku pemilik atau *Owner* (pemilik) yang sama, namun untuk pembelian tanah tersebut dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati;

- Bahwa, PT. Patigeni Mitra Sejati merupakan anak perusahaan atau satu group dari PT. Bromindo yang beralamat dilokasi yang sama dan keduanya dimiliki oleh satu orang Bapak Rohmat Iskandar;
- Bahwa, Hakim Ketua, diperlihatkan bukti TTII-1 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Armytha Maharani Purwamitha (Tergugat III) dan PT Patigeni Mitra Sejati, dalam hal ini saksi membenarkan dan mengetahui bukti surat tersebut;
- Bahwa, Untuk pembelian tanah tersebut di beli dengan harga Rp. 525.000.000,- (*Lima ratus dua puluh lima juta Rupiah*) dengan upah fee untuk perantara sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Dibayar secara mengangsur dan sekarang sudah lunas;
- Bahwa, untuk jual beli tanah tersebut melalui Pak Pur selaku wali atau ayah dari Armitha Maharani Purwamitha (Tergugat III) dan penandatanganan dibawah tangan tidak bertemu langsung Armitha Maharani Purwamitha (Tergugat III);
- Bahwa, PT Patigeni Mitra Sejati menjual alat-alat pemadam kebakaran yang memiliki tiga puluh karyawan sedangkan PT Bromindo memiliki tiga puluh juga karyawannya, namun tempat usahanya berbeda gedung sedangkan pemiliknya satu orang;
- Bahwa, Tanah yang dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati otomatis itu milik atau asetnya PT Patigeni Mitra Sejati termasuk tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa, PT Patigeni Mitra Sejati membeli tanah tersebut dengan uang muka sebesar seratus dua puluh lima juta Rupiah dan kemudian mengangsur perbulannya lima puluh juta Rupiah selama delapan bulan. Setelah bulan Juni 2022 angsuran tersebut telah lunas;
- Bahwa, PT Patigeni Mitra Sejati berdiri tahun 2013, dan PT Bromindo Semarang berdiri tahun 2000'an kesemuanya didirikan oleh Bapak Rochmad Iskandar;
- Bahwa, Objek sengketa tersebut dibuat untuk lahan parkir;
- Bahwa, yang menempati objek sengketa tersebut PT Patigeni Mitra Sejati untuk lahan parkir serta karyawan PT Bromindo dan terdapat juga genset;
- Bahwa, Saksi tahu ada sengketa tanah yang dibeli oleh PT Patigeni Mitra Sejati, setelah PT Bromindo Semarang mendapatkan panggilan sidang ke Pengadilan dan kemudian menerima surat gugatan tersebut. Dan pada waktu itu sempat bertemu dengan Penggugat dan saat itu Penggugat mengaku bahwa tanah yang dibuat lahan parkir tersebut milik Penggugat;
- Bahwa, PT Bromindo Semarang tidak memiliki aset tanah ditempat objek sengketa tersebut, PT tersebut hanya memiliki ruko;

- Bahwa, Hakim Ketua Turut Tergugat I memperlihatkan bukti TT.II-2 Fotokopi Transfer E-Banking serta lampiran kwitansi dan Bukti TT.II-3 Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Patigeni Mitra Sejati Nomor 02, dalam hal ini saksi membenarkan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Obyek Perkara pada tanggal 01 Maret 2023, yang menerangkan sebagai berikut :

- Obyek atau lokasi tanah terletak di Jalan Muteran III Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, menurut Penggugat seluas tanah kurang lebih 630 M2 (enam ratus tiga puluh) meter persegi, dimana telah terdapat bangunan rumah dengan luas bangunan rumah dua ratus dua puluh meter persegi yang dihuni oleh Tergugat II Masmu'an dan dibenarkan oleh Tergugat II, sedangkan sisanya dikuasai oleh Turut Tergugat II PT Bromindo Semarang dan dalam hal ini Kuasa Turut Tergugat II tidak membenarkan ia menerangkan bahwa obyek tersebut tidak dikuasai oleh PT Bramindo Semarang, namun dikuasai PT Patigeni Mitra Sejati sejak tahun 2021 yang dibeli dari Armytha Maharani Purwamitha (Tergugat III);
- Bahwa Obyek atau lokasi tanah tersebut sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Muteran III, sebelah utara berbatasan dengan Rumah Pak Bejo, sebelah barat berbatasan dengan Rumah Bu Widiati dan Ruko-Ruko, sebelah timur berbatasan dengan rumah Pak Toni, Rumah Pak Jumino, para pihak telah membenarkan;
- Bahwa Obyek Perkara menurut keterangan Tergugat I sesuai dengan luas tanah kurang lebih 618 M2 (enam ratus delapan belas) meter persegi, menurut keterangan Tergugat II luas tanah dan telah didirikan bangunan kurang lebih 250 M2 (dua ratus dua puluh) meter persegi, dan menurut keterangan Tergugat III luas tanah kurang lebih 398 M2 (tiga ratus sembilan puluh delapan) meter persegi, menurut keterangan Turut Tergugat IV objek lokasi tanah yang disengketakan seluas 630 M2 (enam ratus tiga puluh) meter persegi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan melalui persidangan elektronik;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang diajukan dan mohon putusan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana di uraikan di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum memutuskan perkara aquo maka majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan daluwarsa

Bahwa Penggugat pada tahun 2011 pernah meminta pihak kelurahan Pudakpayung untuk melakukan mediasi sehubungan dengan terbitnya Sertifikat yang dipersoalkan Penggugat dalam gugatan Aquo. Artinya pada tahun tersebut Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan sertifikat obyek sengketa, namun baru ditahun 2022 ini diajukan gugatan oleh Penggugat. Sertifikat dimaksud itu sendiri sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya terbit tahun 2001 (vide gugatan Penggugat point 13.1 halaman 5) sehingga dengan demikian dikarenakan telah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat itu maka gugatan aquo sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankenlijk Verklaard) dengan mendasarkan/mengacu pada pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut

2. EKSEPSI gugatan Kabur

- Bahwa gugatan Penggugat dari awal sampai dengan akhir hanya menceritakan perubahan hak kepemilikan /peralihan hak obyek sengketa namun tidak menjelaskan peran pihak-pihak yang digugat itu seperti apa sehingga dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, sehingga dengan demikian Penggugat telah gagal menguraikan anasir perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat khususnya Tergugat I sehingga gugatan yang demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur yang berakibat TERGUGAT I kesulitan di dalam melakukan pembelaan atas gugatan tersebut.
- Gugatan kabur juga karena penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat.

Dalam gugatan, Penggugat mengaku sebagai ahli waris SUYAHMAN tetapi tidak jelas siapa saja ahli waris dari SUYAHMAN itu, dan apakah benar Penggugat ahli waris dari SUYAHMAN? Dan kalau benar penggugat adalah ahli waris dari SUYAHMAN apakah Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dan tidak ada ahli waris yang lain? Jika ternyata ada ahli waris yang lain maka harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo kalau tidak maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Selain daripada itu Penggugat tidak menguraikan dasar warisannya itu apa. Bahwa sesuai kaidah dalam hukum perdata apabila orang meninggal dunia maka orang yang mempunyai kedudukan warislah yang dapat bertindak untuk mengajukan perbuatan hukum termasuk mengajukan gugatan aquo dengan mendasarkan pada Surat Keterangan Warisan yang diterbitkan oleh Kelurahan setempat. Dalam hal ini Penggugat tidak menguraikan dalam gugatannya perihal itu, sehingga patut diragukan mengenai kebenaran sisi formil gugatan Penggugat tersebut;

- Kekaburan gugatan juga dapat dilihat dari uraian Posita gugatan Penggugat pada point 13.1 halaman 5 disitu disebutkan bahwa obyek sengketa milik Penggugat pada tahun 2001 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 3518 seluas 630 m2 surat ukur No. 197/Pudakpayung tanggal 12 November 2001 atas nama Harminto/Tergugat I, padahal senyatanya SHM No. 3518 itu atas namanya bukan Tergugat I namun atas nama Suparni dan Wiwik Suparyati dan luasnyapun bukan 630 m2 namun 618 m2;
- Disamping hal di atas, gugatan kabur/tidak jelas dikarenakan Penggugat tidak dapat menguraikan secara lengkap obyek gugatan dalam gugatannya sebagaimana tampak dalam posita point 13.2 halaman 5 yang mana disebutkan sebagai berikut:

13,2 Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.3518----dst-----dipecah menjadi 2 yaitu:
c. Sertifikat Hak Milik No. 3518/Pudakpayung, seluas 232 m2 atas nama Harminto

d. SHM No. 6094/pudakpayung, Surat Ukur No. 02632/pudakpayung, tanggal 10 Juni 2010, seluas 398 m² atas nama Harminto

Tampak jelas kekaburan gugatan tersebut, yang pecahan huruf b Penggugat menguraikan Nomor Surat Ukur dan tanggalnya sedangkan huruf a tidak disebutkan nomor ukur dan tanggalnya

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat kabur maka sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Pada uraian gugatan disebutkan bahwa ayah Penggugat yaitu Alm SUYAHMAN telah membeli obyek sengketa dari Alm Ir. HIRZAM RIDWAN, namun ahli waris dari selaku penjual sebagaimana diklaim oleh Penggugat tersebut tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini, Hal ini penting karena runtutan perkara ini juga meliputi pihak yang diuraikan oleh Penggugat sebagai pihak yang menjual obyek sengketa yakni Ir. HIRZAM RIDWAN, sehingga dengan tidak ditariknya ahli waris Ir. HIRZAM RIDWAN tersebut menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak;

Selain itu di dalam gugatan, Penggugat mendalilkan alas hak dari obyek sengketa adalah adanya jual beli antara Ir. HIRZAM RIDWAN dengan SUYAHMAN orang tua Penggugat dengan mendasarkan pada Akta Jual beli tanah hak Yasan No. 1068 dihadapan PPAT Camat Semarang, namun Camat Semarang tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Lebih daripada hal tersebut, Penggugat juga hanya menarik Notaris/PPAT Umi Palupi, S.H sebagai pihak dalam gugatan aquo padahal obyek sengketa yang dimaksud Penggugat selain dilakukan penjualan dihadapan Notaris/PPAT Umi Palupi, S.H juga dilakukan jual beli menggunakan Akta Notaris/PPAT lain;

Dengan demikian dikarenakan gugatan Penggugat kurang pihak maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan (N.O);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV serta Turut Tergugat IV tersebut, maka Penggugat dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

Tentang Eksepsi Diskualifikasi Person TERGUGAT II dan TERGUGAT III

1. Bahwa PENGGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dalam eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa terkecuali dikarenakan didalilkan tanpa dasar hukum yang jelas dan tidak dapat dipertanggung jawabkan;

2. Bahwa Penggugat menolak secara tegas jika Penggugat adalah orang yang bukan berhak atas objek sengketa, karena sesuai bahasa hukum Eksepsi diskualifikasi adalah eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas/berhak untuk mengajukan gugatan, *akan tetapi* secara Fakta Penggugat berhak dikarenakan Pengugat memiliki AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK SENGKETA, dan mengenai dalil eksepsi ini jelas-jelas Tergugat II dan III telah salah membaca literatur yang mana eksepsi ini tidak memiliki pijakan dan tidak pula relevan dengan perkara yang berhubungan dengan sengketa pertanahan. Oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Tentang Eksepsi Daluwarsa TERGUGAT I dan TERGUGAT II

3. Bahwa Penggugat jelaskan lagi, jika orangtua Penggugat dahulu sudah menguasai tanah tersebut, namun karena Objek Sengketa berbentuk Tanah Kosong, lantas orangtua Penggugat meminta warga setempat untuk merawat dan memanfaatkannya, namun hal tersebut tidak berjalan lancar, karena Tergugat I mengaku sebagai pemilik tanah dan lantas menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat III, itupun sudah sering Penggugat datang bersama suami Penggugat dengan menyampaikan ini adalah tanah milik orangtua Penggugat, namun tetap diabaikan;
4. Bahwa yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya adalah Jual beli yang dilakukan ayah Penggugat pada tahun 1988 dan tahun 1998 saat ayah Penggugat meninggal, Penggugat sudah berupaya sejak tahun 2000-an sudah mendatangi pihak RT dan RW setempat dan juga menyampaikan jika atas tanah tersebut bisa dimanfaatkan sementara oleh warga setempat, Penggugat sampai saat ini pun masih membayar Pajak atas tanah tersebut, oleh karenanya eksepsi Daluwarsa tersebut tidak relevan dengan fakta penguasaan Penggugat, *(mengingat dahulu objek sengketa hanya tanah kosong, tidak mungkin bagi Penggugat dan ayahnya yang sudah memiliki rumah tinggal harus selalu mendiami objek sengketa tersebut)* dan kemudian Penggugat mendapatkan info jika di atas lahannya ada yang ingin membangun rumah yaitu Tergugat II, dan Penggugat juga sudah sering datang ke pemerintah desa , RT dan RW, namun baru sempat mengajukan gugatan pada tahun 2022. Bahwa segala tuntutan hukum terkait masalah daluwarsa tetap saja dapat pengecualian yaitu: Daluwarsa itu bisa dicegah apabila sebelumnya telah ada/dilakukan suatu peringatan, masingmasing dengan pemberitahuan dalam bentuk yang telah ditentukan, dan disampaikan kepada orang yang berhak

dicegah memperoleh daluwarsa itu. Jadi apabila Penggugat, sebelumnya telah melakukan upaya-upaya misalnya peringatan/pengurusan ke pihak desa, maka daluwarsa bisa dicegah. oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

5. Bahwa lagipula Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 yang disampaikan oleh Tergugat I dan II tidak relevan dan tidak dapat diterapkan karena dalil Tergugat I dan II tersebut tidak memenuhi unsur Pasal tersebut dalam perkara quo dikarenakan permohonan penerbitan sertifikat obyek a quo dilakukan “tanpa itikad baik dan tidak secara nyata menguasainya” yang akan kami buktikan dalam pokok perkara oleh karenanya mohon untuk yang mulia dapat mengesampingkan dalil Tergugat I dan II dalam eksepsinya. Lebih lanjut Hukum Indonesia secara universal menganut azas hukum tidak berlaku surut (nonretroaktif) yang mana Pasal 32 di atas dengan alasan tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo yang telah pula dipertegas dengan Pasal 1967 KUHPer yang menyebutkan tuntutan terhadap hak kebendaan telah diatur daluarsanya adalah 30 (tiga puluh) tahun, dan Pasal 1963 KUHPER ikut menjelaskan Daluarsa atas hak tanah adalah 30 (tiga puluh) tahun.

Menanggapi Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang GUGATAN KABUR (Obscuur Libel)

6. Bahwa Yang dimaksud dengan Obscuur libel ialah gugatan Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika melihat beberapa contoh kongkrit terhadap beberapa yurisprudensi dan literature yang ada maka obscure libel dapat terjadi terhadap dasar hukum gugatan, obyek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan Wanprestasi dan PMH. Di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah sangat jelas uraiannya Titelnya yaitu mengenai PMH, hal yang di minta adalah Pemenuhan perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Maka atas hal ini terkesan Para Tergugat dan Turut Tergugat lah yang tidak paham dan tidak cermat memahami apa yang di maksud PMH, bahkan telah menambahkan hal yang mana masuk pokok Perkara yaitu tentang ahli waris suyahman (nanti kan bisa di Buktikan dalam Pembuktian dan hal tersebut jelas sudah masuk Pokok perkara) oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Menanggapi Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang

GUGATAN KURANG PIHAK

7. Bahwa Penggugat menarik Pihak atau tidaknya itu adalah hak dari Penggugat, T, karena memang hubungannya sudah selesai dan sesuai hukum yaitu Jual beli dengan Alm. Ir. Hirzam Ridwan sudah lunas dan akta dibuat di Camat Semarang Selatan selaku PPAT sudah sesuai hukum, jadi hanya tinggal Pengadilan yang mengesahkan jual beli tersebut, dan membatalkan Perbuatan hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, karena adanya Perbuatan Hukum yang Melanggar hak – hak milik Penggugat.
8. Mengutip dalam buku yang disampaikan oleh Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. dalam buku "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, "*Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim*";
9. Lagipula mengenai untuk menentukan siapa yang harus digugat dan kepada siapa Penggugat „meminta ganti kerugian’ dalam perkara a quo di atas, *Penggugat-lah yang memiliki hak siapa yang akan digugatnya, sepanjang ada kaitanya dengan kerugian hukum yang dialaminya, yang telah seirama dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia berikut:*
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 305K/SIP/1971 Tertanggal 16 Juni 1971 yang mengandung Kaidah Hukum "*Karena Penggugatlah yang berhak menentukan pihak-pihak mana yang ia inginkan untuk dihukum pengadilan membayar ganti kerugian*"; oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Menanggapi Eksepsi Turut Tergugat II tentang GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT DAN TIDAK PUNYA DASAR HUKUM

16. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Kepada Turut Tergugat II karena memang yang menguasai dan memanfaatkan sebagian Objek Sengketa adalah Turut Tergugat II, terkait masalah jual beli dengan induk Perusahaan atau PT Patigeni Mitra Sejati, itu bukan masalah karena Objek Perkara toh juga belum beralih secara Legalitas kepemilikannya atau SHM, melainkan masih atas nama Tergugat III, PENGGUGAT menggugat Turut Tergugat II karena memang menguasai dan memanfaatkan sebagai lahan parkir. oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Menanggapi Eksepsi Turut Tergugat IV tentang GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

17. Bahwa penggugat sampaikan lagi Memang wewenang penerbitan Sertifikat adalah BPN tetapi pihak Pemerintah desalah yang biasa mengeluarkan surat tanah YASAN ATAU BEKAS ADAT sebagai alas hak untuk memohon penerbitan sertifikat. Dan sekarang setelah jawaban dari Pihak BPN / TURUT TERGUGAT III terbukalah yaitu :

a. Alas hak Permohonan Sertifikat Penggugat adalah C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II seluas 630 m²;

b. Alas hak Sertifikat Tergugat I adalah Yasan C Nomor 506 Persil 124 Klas D II

Bahwa hal tersebut diatas harusnya menjadi Pertanggung jawaban mutlak oleh Turut Tergugat IV/Pemerintah Desa Pudak Payung, kenapa bisa mengeluarkan Persil yang berbeda di Objek yang sama, LANTAS PERSIL MANA YANG LETAKNYA DI OBJEK SENGKETA?????? oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Menanggapi Eksepsi Turut Tergugat III tentang GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

18. Bahwa Penggugat sampaikan jika C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II seluas 630 m² telah terbit Sertifikat namun hanya luasan sebagian tidak sesuai dengan Jual Beli mengingat sebagian lainnya dalam Penguasaan Tergugat II/Masmu"an;

19. Bahwa Penggugat menggugat dengan dasar C tersebut karena ingin meminta secara utuh atas Pembelian tanah tersebut, dan lantaran SHM yang terbit atas dasar C Nomor 1068 Persil 119 b Klas D II/SHM No 10169/pudak payung OBJEKNYA JUGA atas tanah milik Tergugat III yang dikuasai Turut Tergugat II, jelas gugatan Penggugat disini mencari hak daripada Milik Penggugat yang tidak bisa Penggugat kuasai dan manfaatkan. oleh karenanya kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk Menolak eksepsi tersebut secara tegas.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (Pluris Litis Consortium) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa

hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak sehingga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, sebagaimana pendapat Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 305k/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan dan tidak berpengaruh terhadap pelaksanaan Putusan;

Menimbang bahwa apabila dicermati bahwa dari gugatan Penggugat dan fakta di Persidangan serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini ternyata masih ada pihak yang tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Ir. HIRZAM RIDWAN atau ahli warisnya karena Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Syahman yang dahulu orang tua Penggugat pernah melakukan pembelian kepada Ir.Hirzam Ridwan berupa Tanah Yasan C No. 1068, Persil 119 b, Kelas D II, seluas 630 m² atas nama Ir Hirsam Ridwan yang terletak di Muteran, Desa Pudukpayung, Kecamatan Semarang Selatan dengan batas – batas sebagai berikut :

Selatan	: Jalan Desa/Jalan Muteran 3
Utara	: Tanah Pak Bejo/ Bu Kasinem
Barat	: Bangunan PT. Bromindo dan Rumah Bu Widiati
Timur	: Rumah Pak Toni, Pak Jumino, dan Pak Hermadi

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim dengan ditariknya Ir.Hirzam Ridwan atau ahli warisnya menjadi pihak dalam perkara ini akan menjadi penting karena runtutan perkara ini menjadi jelas dan terang;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 01 Maret 2023 di Muteran Dalam III RT.002 RW.003, Desa Puduk Payung, Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang bahwa di dalam tanah obyek sengketa memperoleh fakta bahwa ternyata ada PT.Patigeni Mitra Sejati yang sekarang menguasai sebagian tanah seluas 398 M² (tiga ratus sembilan puluh delapan) meter persegi;

Menimbang bahwa tanah di Muteran Dalam III RT.002 RW.003, Desa Pudukpayung, Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang telah terjadi jual beli Sebagian tanah seluas 398 M² (tiga ratus Sembilan puluh delapan) meter persegi antara Tergugat III dengan PT.Patigeni Mitra Sejati pada hari Jumat tanggal 22 Oktober 2021 (bukti TT.II-1), Majelis Hakim juga mempertimbangkan Akta Nomor 5 tanggal 05 April 2015 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Patigeni Mitra Sejati

(bukti T.II-2), Sertifikat Hak Milik Nomor 6094 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Semarang (bukti T.II- 4) ;

Menimbang, bahwa apabila dicermati bahwa dari gugatan Penggugat dan fakta di Persidangan serta dihubungkan dengan fakta Pemeriksaan setempat bahwa dalam gugatan penggugat tersebut ternyata masih ada pihak yang tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Ir. HIRZAM RIDWAN atau ahli warisnya dan PT.Patigeni Mitra Sejati sehingga menurut Majelis kurang pihak (plurium litis consortium) sehingga gugatan Para Penggugat cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dengan memperhatikan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tgl 11-11-1975 No. 1078 K/Sip/1972, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah secara formil kurang pihak yang mana seharusnya orang-orang yang menguasai dari tanah sengketa turut pula disertakan sebagai pihak dalam perkara ini sehingga setiap orang yang secara factual menguasai dan menempati obyek sengketa harus turut digugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (pluris litis consortium) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari Gugatan Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formal sehingga eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I dapat dikabulkan, maka Majelis hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I untuk selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dali eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Pluris litis consortium) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet-ontvankelijke verklaard*) maka Penggugat berada dipihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I mengenai kurang pihak (Pluris Litis Consortium);
- Menolak Eksepsi dari Tergugat I untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet-ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.138.000,00 (lima juta seratus tiga puluh delapan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Senin tanggal 07 Agustus 2023 oleh kami Bambang Setyo Widjonarko, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Kukuh Kalinggo Yuwono, S.H., M.H., dan Setyo Yoga Siswantoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis tanggal 10 Agustus 2023, dengan dihadiri oleh Siti Masyitoh, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Kukuh Kalinggo Yuwono, S.H., M.H.

Bambang Setyo Widjanarko, S.H., M.H.

Ttd

Setyo Yoga Siswantoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Siti Masyitoh, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Proses	: Rp	50.000,00
3. PNBP	: Rp	100.000,00
4. Panggilan	: Rp	3.420.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.500.000,00
6. Pengadaan	: Rp	18.000,00
7. Redaksi	: Rp	10.000,00
8. Materai	: Rp	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp	5.138.000,00 (lima juta seratus tiga puluh delapan ribu Rupiah);



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.