

P U T U S A N  
Nomor 146/PDT/2024/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**Tn. GUNAWAN KANADI**, berkedudukan di Jalan Senowo RT.001 / RW.005, Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama sdr. MOHAMMAD IQBAL SALIM, SH. dan Rekan, para Advokat yang sah alamat Kantor di Jalan Tengki No.25, Kelurahan Cipayung, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan

**Tn. ROBI BUDI SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Raya No.28 Kav.B-7 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat I;

**WALIKOTA SEMARANG**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda No.148, Sekayu, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, alamat Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah Membaca

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 146/PDT/2023/PT SMG tanggal 01 April 2024, tentang Penetapan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

2. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 146/PDT/2023/PT SMG tanggal 01 April 2024 untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 146/PDT/2023/PT SMG, tanggal 01 April 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 7 Februari 2024 serta surat-surat lain yang berkaitan.

#### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg., tanggal 7 Februari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

#### I. DALAM KONVENSI

##### A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan dari Turut Tergugat I;

##### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 adalah milik Penggugat;
3. Menghukum Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *aquo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 1.821.200,- (satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah).

#### II. DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar ongkos perkara sebesar nihil.

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Semaarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN.Smg, diucapkan pada tanggal 7 Februari 2024 oleh

Hakim Ketua dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Artji Judiolrs Lattan, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Semarang dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 7 Februari 2024, atas putusan tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2023 telah mengajukan permohonan banding secara Elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 21 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang masing-masing kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 05 Maret 2024, serta permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tanggal 28 Februari 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Maret 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 29 Februari 2024, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 05 Maret 2024 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 05 Maret 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada :

- Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Maret 2024;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Maret 2024;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Maret 2024;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-

undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

1.

Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pemanding d.h Penggugat;

2.

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN. SMG, tertanggal 7 Februari 2024;

#### **MENGADILI SENDIRI**

### **DALAM GUGATAN KOVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

-

Menolak seluruh Dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I

#### **Dalam Pokok Perkara**

1.

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2.

Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;

3.

Menyatakan sah menurut hukum Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II;

4.

Menyatakan sah obyek jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 30 M2 (tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kaveling Blok B-7 Ruko Gajah Plaza, di jalan Gajah Raya No.28 Rt.002 / Rw.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 sesuai perjanjian lisan antara Tergugat dan Penggugat;

5.

Menyatakan pembelian sebidang tanah seluas 30 M2 yang terletak di Kaveling B-7 diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang terletak di Ruko Gajah Plaza, dijalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah atas nama Penggugat selaku Penjual belum dibayar lunas oleh Tergugat selaku Pembeli;

6.

Menyatakan batal dan tidak sah jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 30 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang terletak di Kav.B-7 terletak di Ruko Gajah Plaza, Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Giyamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

7.

Menyatakan hangus uang muka pembelian tanah seluas 30 M2 di Kav-B.7 Ruko Gajah Plaza yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak ada kewajiban untuk mengembalikan uang muka tersebut kepada Tergugat;

8.

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateril kepada Penggugat seluruhnya sebesar Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) secara tunai dan seketika, setelah Putusan Perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti, sekaligus termasuk Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian Material kepada Penggugat sebesar membayar ganti kerugian Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Ruiah) per bulan, dengan jumlah keseluruhan bulan, terhitung sejak bulan diajukan Gugatan perkara *a quo* sampai dengan bulan di Putusnya Perkara *a quo* berkekuatan hukum yang tetap dan pasti;

9.

Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap tanah yang terletak di Blok B-7 Ruko Gajah Plaza, di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, termasuk mencadangkan sita jaminan terhadap harta benda yang dimiliki oleh

Tergugat setelah diketahui keberadaan dari segala harta benda yang dimiliki Tergugat pada kemudian hari;

10.

Menghukum Tergugat untuk melakukan permohonan maaf kepada Penggugat selama 7 (Tujuh) hari berturut-turut melalui iklan pada 3 (tiga) media harian surat kabar terbitan Jakarta (Kompas - Pos Kota - Harian Merdeka) pada halaman pertama, dan pada 3 (tiga) Surat Kabar Harian yang terbit di Wilayah Semarang, Jawa Tengah pada halaman pertama selama 7 (tujuh) hari berturut-turut, dengan ukuran masing-masing koran sebesar  $\frac{1}{4}$  Halaman Koran dimaksud;

11.

Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara *a quo*;

12.

Menyatakan Putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, Kasasi dan Verzet;

13.

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

#### **DALAM GUGATAN REKOVENSI**

-

Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dalam REKOVENSI / TERGUGAT KOVENSI tidak dapat diterima;

#### **DALAM GUGATAN KONVENSI DAN REKOVENSI**

-

Menghukum Tergugat dalam Kovensi / Penggugat dalam Kovensi membayar biaya perkara

Atau Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex oequo et bono*)

Menimbang bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam hal ini tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 7 Februari 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat,

Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, **akan tetapi tidak sependapat** dengan dikabulkannya pada petitum ke 3 (tiga ) sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/ PN Smg, tanggal 7 Februari 2024, yang telah mengabulkan tuntutan Pembanding semula Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang bahwa dalam Eksepsi Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama;

##### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam gugatan perkara *aquo* adalah berupa sebidang tanah, kira-kira luas 30 M2 yang terletak di Kav.B-7 terletak di Ruko Gajah Plaza, Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Giyamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut obyek sengketa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan semua petitum gugatan Pembanding semula Penggugat, dan telah menolak semua petitum gugatan tersebut, **kecuali** yang pada petitum ke 3 ( tiga ) telah mengabulkannya;

Menimbang bahwa dalam petitum ke 3 ( tiga ) tersebut Pembanding semula Penggugat memohon kepada Pengadilan agar “Menyatakan sah menurut hukum Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II “, terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabulkannya, sedangkan tuntutan pada petitum selebihnya ditolak semuanya, sehingga karena ada satu petitum dikabulkan yakni petitum ke 3 ( tiga ), maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 7 Februari 2024 “ Dalam Pokok Perkara, pada amar putusannya dalam *dictum* ke 1 ( satu ) telah mengabulkannya yang berbunyi “ Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian “;

Menimbang bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 bukanlah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini tetapi telah dipertimbangkan dan

dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam Petitum ke 3 ( tiga ) dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/ PN Smg, tanggal 7 Februari 2024;

Menimbang bahwa Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 adalah merupakan akta outentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu dan merupakan bukti yang kuat dipersidangan kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, serta segala sesuatu yang diterangkan di dalam Sertifikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 tersebut adalah sah adanya, oleh karena itu Pengadilan Tingkat Pertama tidak perlu mempertegas lagi keabsahannya, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum ke 3 ( tiga ) tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum ke 3 ( tiga ) tersebut telah dikesampingkan, sedangkan pada petitum ke 2 ( dua ), 4 ( empat ) sampai ke 13 ( tiga belas ) telah ditolak sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/ PN Smg, tanggal 7 Februari 2024, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut dalam Konvensi pada pokok perkara telah menolak semua Petitum Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding menolak gugatan Pembanding semula Penggugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya, dan menghukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat telah ditolak untuk seluruhnya, maka gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi semula Tergugat konvensi/ Terbanding dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

Menolak gugatan dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama menolak baik dalam Eksepsi, dan dalam pokok perkara pada petitum Nomor 2 ( dua ), 4 (empat) sampai dengan petitum nomor 13 ( tiga belas ), serta pertimbangan



hukum dalam gugatan Rekonvensi, maka pertimbangannya diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 7 Februari 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak dan sebagai di pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan di Tingkat Banding besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/ R.Bg Stb Nomor 1947/227 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/ PN Smg, tanggal 7 Februari 2024 yang dimohonkan banding;

#### **M E N G A D I L I S E N D I R I :**

##### **DALAM KONVENSI:**

###### **Dalam Eksepsi:**

Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I;

###### **Dalam Pokok Perkara:**

Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

##### **DALAM REKONVENSI:**

Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

##### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Semarang, pada hari Rabu tanggal 17 April 2024 yang terdiri dari M.

Saptono, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua, Edy Subroto, SH.,MH., dan Suko Triyono SH.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Abdul Munif, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Semarang pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

EDY SUBROTO, SH.,MH.

M. SAPTONO, SH.,MH.

t.t.d.

SUKO TRIYONO, SH.,MHum.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

ABDUL MUNIF, SH.

Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00
4. Jumlah ..... Rp 150.000,00

(seratus lima puluh 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.

