

PUTUSAN

Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tn. BUDI PRASETIO, bertempat tinggal di Kalikuping 243/d, RT.003, RW.004, Kranggan, Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **OSWARD FEBBY LAWALATA, S.H., M.H., & MAKARIOS BOUGIE BERNARD S.H.**, Para Advokat, beralamat di Ruko Grand City Nomor 7G, Jalan Pleburan Barat, Kota Semarang, sebagaimana surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2024, sebagaimana telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1486/SK/V/2024/PN SMG, tertanggal 28 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT;**

Lawan:

1. **PT. AHABE NIAGA SELARAS**, beralamat di Jalan Gajahmada Nomor 62, Kembangsari, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I;**
2. **PT. NEW RATNA MOTOR**, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 138, Sekayu, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II;**
3. **PT. MERATUS MANAJEMEN ASET**, beralamat di Jalan Aloon-Aloon Priok Nomor 27, Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT III;**
4. **PT. BPR RESTU ARTHA MAKMUR**, beralamat di Jalan Majapahit Nomor 129 B, Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT IV;**
5. **KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG**, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Kota Semarang, selaku -----**TURUT TERGUGAT I;**

6. WALIKOTA KOTA SEMARANG cq KEPALA DINAS PENATAAN RUANG KOTA SEMARANG, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 143, Sekayu, Kota Semarang selaku ----- **TURUT TERGUGAT II**;
Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai -- **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Mei 2024 dengan Nomor Register 237/Pdt.G/2024/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

PERIHAL DASAR PENGAJUAN GUGATAN DAN ADANYA HUBUNGAN HUKUM YANG ERAT ANTARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT.

1. Bahwa sebelumnya terhadap pokok perkara a quo, telah diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dengan adanya pemisahan pada 2 (dua) register perkara berbeda yaitu:

a) Gugatan Perdata antara Penggugat melawan Tergugat II dengan Nomor 93/Pdt.G/2022/PN.Smg jo No.403/Pdt/2022/PT SMG jo No.1936K/PDT/2023 tanggal 11 September 2023 dengan amar **Gugatan Tidak Diterima (niet ovankelijke verklaard)**;

b) Gugatan Perdata antara Penggugat melawan Tergugat I dengan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN.Smg jo No.420/Pdt/2022/PT SMG jo No.424K/PDT/2024 tanggal 6 Maret 2024 dengan amar **Gugatan Tidak Diterima (Niet Ovankelijke verklaard)**;

2. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Kasasi Dalam Putusan Perkara No.1936K/PDT/2023 tanggal 11 September 2023 disebutkan:

"Bahwa berdasarkan bukti P-6 pada angka 3 Menyebutkan hasil pengukuran, penggambaran dan pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan penunjukan terhadap tanah yang dimohonkan terdapat tumpang tindih Hak Bangunan (HGB) 0083

sebagai Keputusan Tergugat (in casu Tergugat II PT. New Ratna Motor) dan sebagian lagi masuk HGB 00268 kepunyaan PT Ahabe Niaga Selaras yang masuk dalam 5.000 m2 objek sengketa, dengan demikian gugatan menjadi kabur".

maka dari pertimbangan hukum di atas, dapat ditarik benang merah bahwa inti dari objek perkara a quo adalah **adanya 2 (dua) sertifikat yang berada di atas tanah milik Penggugat yaitu SHGB 0083 atas nama Tergugat II dan SHGB 00268 atas nama Tergugat I;**

3. Bahwa sebagaimana Asas Hukum Acara Perdata yaitu Asas Peradilan Cepat, Sederhana dan Biaya kemudian berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 575 K/Pdt/1983 sebagaimana Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata", Edisi Kedua 2017, Halaman 109-110, disebutkan dengan tegas yaitu *"Meskipun Pasal 398 ayat (1) HIR mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan tercapainya process doelmatigheid, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara di luar yang diatur dalam HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran:*
 - ***benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan;***
 - ***menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan;***
 - ***Terdapat hubungan hukum yang erat;***
4. Bahwa demi mewujudkan Peradilan Sederhana menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan, oleh karena inti dan objek perkara a quo adalah adanya HAK HUKUM PENGGUGAT YANG DILANGGAR secara melawan hukum yaitu sebageian tanah milik Penggugat SHM.1850/Karanganyar ternyata diserobot, dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dan disertifikatkan oleh Tergugat I dengan SHGB 268/karanganyar dan Tergugat II dengan sebagian dari tanah SHGB 83/karanganyar, maka tentu sudahlah tepat apabila Penggugat menarik Tergugat I dan Tergugat II di dalam gugatan a quo, karena Penggugat sebagai pemilik tanah mempunyai kepentingan hukum maupun juga hubungan hukum yang sama dan erat yaitu tanahnya telah diserobot,

dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dan disertifikatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum karena tidak pernah dialihkan, dioperkan, dijualkan, oleh Penggugat. **Selain itu objek tanah yang diserobot secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah 1 (SATU) dan SAMA yaitu sebagian dari SHM.1850/Karangnyar milik Penggugat;**

5. Bahwa demikian pula dengan Tergugat III yaitu PT. MERATUS MANAJEMEN ASET, ditarik sebagai Tergugat III karena sebagai pihak yang saat ini menguasai atau memanfaatkan tanah SHGB.83/Karanganyar untuk keperluan bisnis Tergugat III. Hal ini diketahui dari adanya permohonan izin pembangunan yaitu KRK (Keterangan Rencana Kota) pada Dinas Penataan Ruang Kota Semarang (Turut Tergugat II) dan KRK tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II. Oleh karena Tergugat III menguasai atau memanfaatkan tanah SHGB.83/Karanganyar yang mana luasannya sebagian masuk dalam persil bidang SHM 1850/karanganyar milik Penggugat, maka Tergugat III perlu ditarik menjadi pihak guna memberikan keterangan semata-mata agar tidak menimbulkan masalah dikemudian kelak dan demi tercapainya asas peradilan yang sederhana;
6. Bahwa adapun Tergugat IV yaitu PT. BPR Restu Artha Makmur ditarik sebagai Tergugat IV karena berdasarkan informasi dan bukti yang diperoleh, tanah SHGB 0268/karanganyar atas nama Tergugat I yang masuk atau menyerobot di atas tanah milik Penggugat, saat ini masih berstatus jaminan hak tanggungan pada Tergugat IV. Oleh karena sifat dari Jaminan Hak Tanggungan adalah mengikuti dari benda yang dijamin dan si penjamin in casu Tergugat I hanya sebagai pihak yang menguasai benda maka Penggugat memandang perlu menarik Tergugat IV dalam perkara a quo agar memberikan keterangan semata-mata demi tercapainya asas peradilan yang sederhana dan tidak menimbulkan masalah dikemudian kelak;

PERIHAL PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH DAN BERTANGGUNG ATAS SEBIDANG TANAH BESERTA SEGALA SESUATU YANG BERADA

DI ATASNYA, TERLETAK DI KELURAHAN KARANGAYAR, KECAMATAN TUGU, KOTA SEMARANG, DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1850/KARANGANYAR SELUAS ± 18.828M2 A/N. BUDI PRASETIO.

7. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berharga atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 1850, seluas ± 18.828M2 (delapan belas ribu delapan ratus dua puluh delapan meter persergi) yang diperoleh dengan dasar JUAL BELI dari Suparti binti Hardjono berdasarkan Akta Jual Beli No.4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 oleh Notaris Hadi Wibisono, terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, yang diterbitkan sertifikatnya pada tanggal 12 Maret 1990 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I). Adapun batas-batas tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik 1850/Karanganyar, seluas ± 18.828 M2 adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)

Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)

8. Bahwa Sertifikat Hak Milik 1850/Karanganyar adalah perubahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Randugarut yang mana mengalami perubahan karena adanya **Ganti Nama Kelurahan yaitu dari Kelurahan Randugarut menjadi Karanganyar**, berdasarkan SK. Walikota KDH. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No.138/0539 tahun 1994, Surat Kelurahan tanggal 26-02-2020 No.590/05/II/2020 sehingga Hak Mlik Nomor 437 Kelurahan Randugarut **tidak berlaku lagi** karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak Milik Nomor 1850 Kelurahan Karanganyar dan disahkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I);
9. Bahwa oleh karena hanya bersifat administratif pemerintahan, perubahan kelurahan ini **SAMA SEKALI TIDAK MENGUBAH KONDISI LETAK, FISIK DAN LUAS** dari dari tanah Penggugat hal mana dibuktikan dengan

telah dilakukan pengecekan dan pemeriksaan sertifikat sesuai dengan daftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang DI 307 No.60972 Tanggal 07-07-2020, Gambar Situasi Nomor 00547/2020 tanggal 09-06-2020, luas $\pm 18.828M^2$ (delapan belas ribu delapan ratus dua puluh delapan meter persergi);

10. Bahwa keabsahan kepemilikan Penggugat atas tanah Sertifikat Hak Milik 1850/Karanganyar seluas luas $\pm 18.828M^2$ ini dapat dilihat dari SEJARAH PEROLEHAN, yang mana sesuai dengan syarat, prosedur dan kepantasan yang sah antara lain:

- a) Bidang tanah yang dibeli Penggugat adalah **BUKAN TANAH GARAPAN ATAU TANAH NEGARA** melainkan tanah yang **DIMILIKI DAN DIKUASASI OLEH SUPARDI BINTI HARDJONO**, hal mana terbukti dari Daftar Petuk D. Huruf C Desa No.310, Persil No.68b, Klas IV, luas $\pm 19.170M^2$. Artinya Penggugat membeli **BUKAN DARI PENGGARAP** tetapi dari pemilik C. Desanya langsung yaitu Suparti binti Hardjono;
- b) Bahwa pada proses jual beli tersebut tanah C. Desa No.310 tersebut dilakukan pengukuran ulang bidang oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (turut Tergugat) dengan hasil pengukuran ulang luas untuk Sertifikat menjadi $\pm 18.828M^2$ sebagaimana Gambar Situasi No.6181/1989 tanggal 7-10-1989;
- c) Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Supardi binti Hardjono dilakukan dihadapan Pejabat yang sah yaitu Hadi Wibisiono, PPAT, di Semarang, sebagaimana Akta Jual Beli N0.4/T/X/1989, tanggal 7 Oktober 1989;
- d) Segala dokumen bukti kepemilikan, seperti Surat Keterangan Desa yang disahkan oleh Camat Tugu dan Kepala Kantor Pertanahan, Surat Pernyataan Belum Sertifikat, Bayar Pajak Bumi dan seluruh dokumen yang diperlukan semuanya telah dilengkapi dan disahkan oleh pejabat terkait dalam rangka pensertifikat bidang tanah;
- e) **PENGUMUMAN PUBLIK SELAMA 2 BULAN** sebagaimana syarat PP No.10 Tahun 1961 dan Permen Pertanian dan Agraria No.2/1962,

telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka penerbitan Sertifikat pada tanggal **16-11-1989**;

f) **BUKAN HANYA 2 BULAN, TETAPI 4 BULAN SETELAH PENGUMUMAN PUBLIK,** yaitu pada tanggal **12-03-1990**
TERBITLAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 437/RANDUGARUT, SELUAS ± 18.828M2 A/N. BUDI PRASETIO;

g) Berdasarkan SK. Walikota KDH. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No.138/0539 tahun 1994, Surat Kelurahan tanggal 26-02-2020 No.590/05/II/2020 sehingga Hak Mlik Nomor 437 Kelurahan Randugarut **tidak berlaku lagi dan menjadi SHM 1850 Kelurahan Karanganyar;**

11. Bahwa dengan demikian telah nyata dan benar, Penggugat adalah pemilik sah dan berharga atas **SEBIDANG TANAH BESERTA SEGALA SESUATU YANG BERADA DI ATASNYA, TERLETAK DI KELURAHAN KARANGAYAR, KECAMATAN TUGU, KOTA SEMARANG, DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1850/KARANGANYAR SELUAS ± 18.828M2 A/N. BUDI PRASETIO.**

PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I = MENYEROBOT, MEMILIKI, MENGUASAI, MEMANFAATKAN, MENSERTIFIKATKAN TANAH HGB.268/KARANGANYAR YANG MANA MASUK TUMPANG TINDIH DI ATAS SEBAGIAN TANAH MILIK PENGGUGAT.

12. Bahwa Penggugat sangat terkejut ternyata sebagian tanah Penggugat seluas ± 4.561 m², telah diserobot, dimiliki, dikuasai bahkan disertifikatan secara melawan hukum oleh Tergugat I seluas sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268/karanganyar atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Padahal Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan ataupun mengoperkan kepada siapapun termasuk Tergugat I. **Selanjutnya disebut TANAH SENGKETA 1.**

13. Bahwa adapun mengenai batas-batas tanah sengketa 1, oleh karena berada di atas 1 bidang tanah yaitu sebagian tanah milik Penggugat

SHM.1850, maka batas-batasnya pun kurang lebihnya sama dengan tanah SHM.1850 dengan beberapa penyesuaian yaitu:

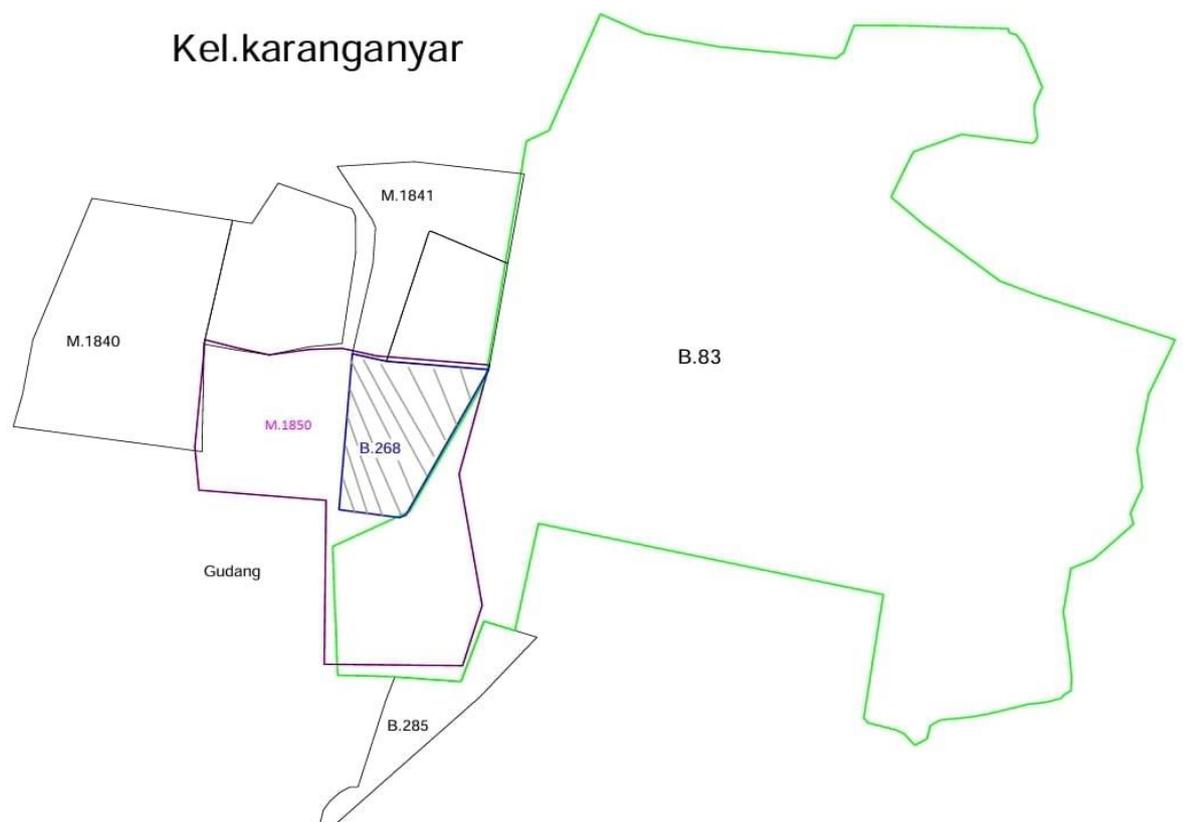
Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah HGB 83/karanganyar
atas nama Tergugat II (**tanah sengketa 1**)

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah HGB 83/karanganyar
atas nama Tergugat II

Sebelah Barat :berbatasan dengan sebagian tanah Sertifikat
HM.1850/karanganyar atas nama Penggugat

Untuk jelasnya **letak/posisi tanah sengketa 1** dapat dilihat dari Hasil
Ploting Resmi dari Turut Tergugat I sebagai berikut:



Gambar Ploting Tanah Sengketa 1

Keterangan : **Bidang Arsir, garis warna biru : Tanah Sengketa 1, HGB 268/karanganyar**

Bidang garis Warna Ungu : Tanah Milik Penggugat HM.1850/karanganyar

Bidang Garis Hijau dalam Garis Ungu : Tanah Sengketa 2, sebagian HGB No.83/Karanganyar

14. Bahwa sertifikat tanah sengketa 1, SHGB.268/karanganyar atas nama Tergugat I, **BARULAH TERBIT PADA 14 JANUARI 2020. PADAHAL, SHM.1850/KARANGANYAR ATAS NAMA PENGGUGAT YANG TELAH TERBIT 30 TAHUN SEBELUMNYA YAITU PADA 12 MARET 1990 DAN TIDAK PERNAH DIJUAL/DIALIHKAN/DIOPERKAN KEPADA PIHAK LAIN TERMASUK KEPADA TERGUGAT I;**
15. Bahwa adapun Turut Tergugat I telah memberikan keterangan resmi kepada Penggugat melalui Surat Nomor: SP.02.02/157-33.74.200/II/2022 dan juga Surat Nomor: B/MP.01.02/662-33.74/V/2024 tanggal 8 Mei 2024 yang mana menyatakan adanya tumpang tindih sertifikat salah satunya dengan **tanah sengketa 1 SHGB.268/Karanganyar seluas ± 4.561 m2, yang mana berada dan masuk di dalam sebagian tanah milik Penggugat SHM.1850/Karanganyar;**
16. Bahwa Penggugat sudah melakukan upaya pendekatan dengan Tergugat I untuk melakukan mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat I, akan tetapi tidak disikapi dengan baik oleh Tergugat dengan alasan Tergugat mengklaim memperoleh tanahnya secara prosedur dan mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah SHGB.268/karanganyar. **Padahal SUDAH 34 tahun lamanya yaitu sejak 12 Maret 1990 Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah HM.1850 dan TIDAK PERNAH MENJUAL, MENGALIHKAN, MENGOPERKAN SEBAGIAN TANAHNYA SELUAS ± 4.561 m2 KEPADA SIAPAPUN TERMASUK KEPADA TERGUGAT I;**

PERIHAL TANAH SENGKETA 1 TELAH DAN SEDANG SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA TERGUGAT IV PT. BPR RESTU ARHA MAKMUR.

17. Bahwa hak hukum Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 18.828\text{M}^2$ tercederai karena sebagian tanah Penggugat seluas seluas $\pm 4.561\text{ m}^2$ telah diserobot, dimiliki, dikuasai bahkan disertifikatkan secara melawan hukum oleh Tergugat I dengan terbitnya SHGB No.268/Karanganyar atau tanah sengketa 1 di atas. **Bahkan Tergugat I telah menjaminkan TANAH SENGKETA 1 ini kepada lembaga perbankan yaitu Tergugat IV BPR. Restu Artha Makmur;**
18. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai, memiliki dan memanfaatkan tanah sengketa 1 seluas $\pm 4.561\text{ m}^2$, kemudian mensertifikatkannya menjadi SHGB.268/Karanganyar kemudian menjaminkannya kepada Tergugat IV PT. BPR Restu Artha Makmur adalah termasuk pula sebagai perbuatan melawan hukum karena **Penggugat tidak pernah mengalihkan, menjual, mengoperkan tanah sengketa 1 tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;**
19. Bahwa perbuatan Tergugat I ini sangat membahayakan hak Penggugat karena apabila hutang menjadi macet maka tanah sengketa 1 tersebut akan disita dan dilelang oleh Tergugat IV dan tentu membuat sebagian hak milik Penggugat berpotensi menjadi lenyap. Dengan dijaminkannya sebagian bidang tanah kepada Tergugat IV, maka tentu Tergugat I pun telah mendapatkan manfaat ekonomi, padahal tanah sengketa 1 tersebut adalah tanah milik Penggugat;

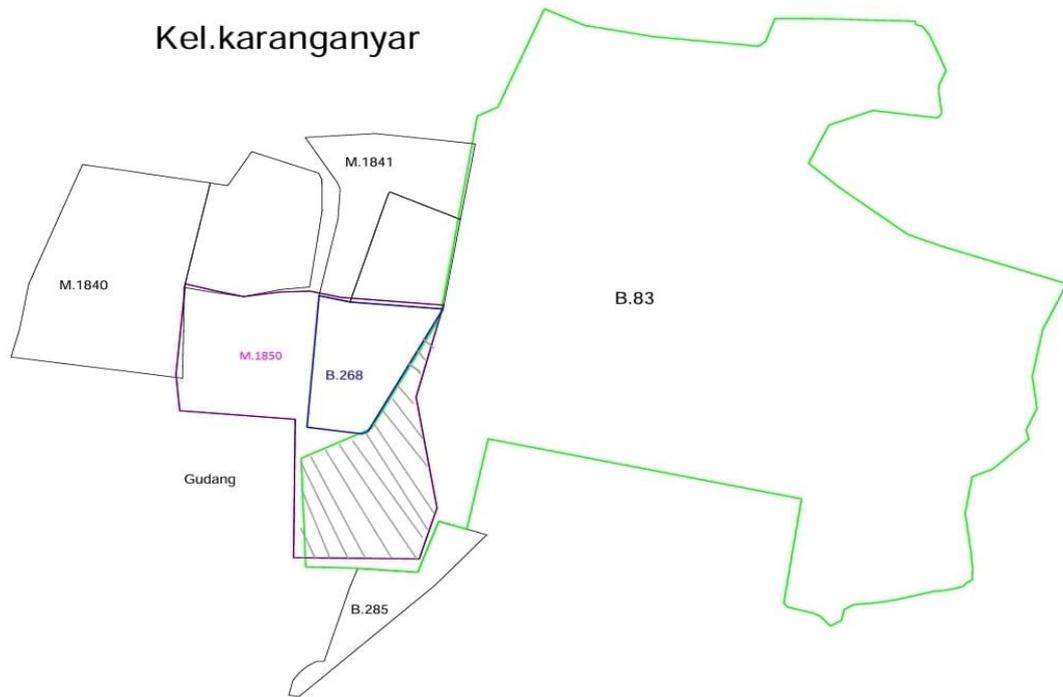
PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II = MENYEROBOT, MEMILIKI, MENGUASAI, MEMANFAATKAN, MENSERTIFIKATKAN TANAH HGB.83/KARANGANYAR YANG MANA SEBAGIANNYA MASUK DAN TUMPANG TINDIH DI ATAS SEBAGIAN TANAH MILIK PENGGUGAT

20. Bahwa kurang lebih sama seperti Posita angka 12 di atas, Penggugat sangat terkejut ternyata selain diserobot oleh Tergugat I, sebagian tanah Penggugat juga telah diserobot, dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, bahkan

disertifikatkan secara melawan hukum oleh Tergugat II dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 83/Karanganyar atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. **Sebagian dari luasan SHGB 83/Karanganyar ini MASUK KEDALAM SEBAGIAN TANAH MILIK PENGGUGAT YAKNI DALAM PERSIL SHM.1850/KARANGANYAR. Selanjutnya tanah sengketa ini disebut TANAH SENGKETA 2;**

21. Bahwa sungguh sangat aneh, Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan ataupun mengoperkan tanah SHM.1850 kepada kepada siapapun termasuk Tergugat II tetapi justru sebagian dari luasan SHGB 83/karanganyar menyerobot masuk dalam bidang tanah milik Penggugat SHM 1850/karanganyar;
 22. Bahwa adapun mengenai batas-batas tanah sengketa 2, oleh karena berada di atas sebagian tanah milik Penggugat SHM.1850, maka batas-batasnya pun kurang lebihnya hampir sama dengan tanah SHM.1850 dengan beberapa penyesuaian yaitu:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah sengketa 1 HGB
268/karangayar
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan sebagian tanah HGB
285/karanganyar
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah HGB 83/karanganyar
atas nama Tergugat II
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah HGB 338 & Gudang
- Untuk jelasnya **letak tanah sengketa 2** dapat dilihat dari Hasil Ploting Resmi dari Turut Tergugat I sebagai berikut:

Gambar Ploting tanah Sengketa 2



Keterangan : **Bidang Arsir, Garis Warna Hijau: Tanah Sengketa 2, HGB No.83/Karanganyar**

Bidang Garis Warna Ungu : Tanah Milik Penggugat HM.1850/Karanganyar

Bidang Garis Warna Biru : Tanah Sengketa 1, HGB 268/karanganyar

23. Bahwa sertifikat tanah sengketa 2, SHGB.83/karanganyar atas nama Tergugat II, **BARULAH TERBIT PADA 20 JANUARI 2005 PADAHAL SHM.1850/KARANGANYAR ATAS NAMA PENGGUGAT YANG TELAH TERBIT 15 TAHUN SEBELUMNYA YAITU PADA 12 MARET 1990 DAN TIDAK PERNAH DIJUAL/DIALIHKAN/DIOPERKAN KEPADA PIHAK LAIN TERMASUK KEPADA TERGUGAT I;**

24. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pengukuran ulang /pengembalian batas yaitu pada 11 Desember 2020 kepada Turut Tergugat I akan tetapi baru dijawab oleh Turut Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2022 yang mana **menolak permohonan ukur ulang yang**

- diajukan oleh Penggugat karena telah terjadi tumpang tindih dengan sertifikat HGB.83 (tanah sengketa 2) dan HGB 268 (tanah sengketa 1);
25. Bahwa adapun Turut Tergugat I telah memberikan keterangan resmi dalam Surat Nomor: SP.02.02/157-33.74.200/I/2022 dan juga Surat Nomor: B/MP.01.02/662-33.74/V/2024 tanggal 8 Mei 2024 yang mana menyatakan adanya tumpang tindih sertifikat yakni salah satunya dengan **tanah sengketa 2 yang adalah sebagian dari tanah SHGB 83/karanganyar, yang mana berada dan masuk di dalam sebagian tanah milik Penggugat SHM.1850/Karanganyar sebagaimana peta plotting di atas;**
26. Bahwa Penggugat sudah pernah melakukan upaya pendekatan dengan Tergugat II untuk melakukan mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat I, akan tetapi tidak disikapi dengan baik oleh Tergugat II dengan alasan Tergugat II tetap mengklaim memperoleh tanahnya secara prosedur dan mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah SHGB.83/karanganyar. **Padahal SUDAH 34 tahun lamanya yaitu sejak 12 Maret 1990 Penggugat sebagai pemiik yang sah atas tanah HM.1850 dan TIDAK PERNAH MENJUAL, MENGALIHKAN, MENGOPERKAN SEBAGIAN TANAHNYA KEPADA SIAPAPUN TERMASUK KEPADA TERGUGAT II;**
27. Bahwa hak hukum Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 18.828M2$ tercederai karena sebagian tanah Penggugat tersebut telah diserobot, dimiliki, bahkan masuk dalam sertifikat HGB No.83/Karanganyar secara melawan hukum oleh Tergugat II; **PERIHAL TANAH SENGKETA 2 SAAT INI TERINDIKASI KUAT TELAH DIOPER OLEH TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT III YAITU PT. MERATUS MANAJEMEN ASET UNTUK DIKUASAI/DIMANFAATKAN DALAM RANGKA BISNIS TERGUGAT III.**
28. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta dilapangan saat ini tanah sengketa 2 telah dikuasai/dimanfaatkan oleh Tergugat III untuk keperluan bisnis Tergugat III diantaranya adanya pembangunan jalan akses masuk di atas tanah sengketa 2;

29. Bahwa Penggugat pun memperoleh informasi Tergugat III atas nama Tergugat II telah mengajukan permohonan izin pembangunan yaitu KRK (Keterangan Rencana Kota) pada Dinas Penataan Ruang Kota Semarang (Turut Tergugat II) dan oleh Turut Tergugat II **telah terbit KRK dengan pemohon KRKnya adalah PT. MERATUS MANAJEMEN ASET a/n PT. NEW RATNA MOTOR pada 1 April 2024, dengan Nomor Tanah HGB.0083, luas 100771 m2, Peruntukan:Gudang.** Sebagaimana ketahui, Keterangan Rencana Kota (KRK) adalah Peta yang di lengkapi dengan keterangan secara rinci mengenai pemanfaatan suatu persil, sehingga apabila telah terbit KRK dengan **pemohonnya adalah TERGUGAT III a/n TERGUGAT II** di atas tanah SHGB 83 yang mana sebagiannya masuk dalam tanah SHM.1850 milik Penggugat (tanah sengketa 2) **maka pemanfaatan suatu persil in casu Persil SHGB 83/karanganyar tersebut adalah tidaklah sah dan melawan hukum sepanjang mengenai bidang dalam tanah sengketa 2;**
30. Bahwa dengan adanya pemanfaatan tanah sengketa 2 oleh TERGUGAT II MAUPUN TERGUGAT III dibuktikan dengan perbuatan yang mengajukan surat-surat keterangan KRK di Turut Tergugat II maupun juga pekerjaan fisik/pembangunan berupa jalan/akses jalan di atas tanah sengketa 2, maka perbuatan tersebut juga termasuk perbuatan melawan hukum dan melanggar hak hukum Penggugat karena tentu membuat sebagian hak milik Penggugat tersebut akan menjadi hilang dan lenyap; **PERIHAL TANAH MILIK PENGGUGAT SHM.1850/KARANGANYAR TERBITNYA PADA 12 MARET 1990 SEHINGGA JAUH LEBIH DAHULU DARI TANAH SENKETA 1 YANG MANA BARU TERBIT 30 TAHUN , MAUPUN TANAH SENKETA 2 YANG MANA BARU TERBIT 15 TAHUN KEMUDIAN, SEHINGGA TANAH SENKETA 1 MAUPUN TANAH SENKETA 2 HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENINGAT.**
31. Bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Idealnya, satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertifikat. Pertanyaannya adalah apabila terjadi sengketa atas tanah karena adanya sertifikat yang lebih dari satu atas tanah yang sama, sertifikat mana yang akan diakui legalitasnya?;

32. Bahwa Sikap hukum Mahkamah Agung, bahwa apabila terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka **bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, telah menjadi yurisprudensi tetap.** Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukum tersebut di seluruh putusan dengan permasalahan hukum serupa sejak tahun 2015;
33. Bahwa berkaitan dengan sertifikat ganda tersebut, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam:
 - a) Putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat: "...*bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah **bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...***";
 - b) Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016 dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepoetro dan Nyonya JandaMumahhaimawati) tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan: **Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu;**
 - c) Pada tahun 2017, MA tetap konsisten dengan pendapat tersebut di atas. Hal ini terlihat dalam putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 (Hamzah vs Harjanto Jasin, dkk.) tanggal 10 April 2017; Putusan No. 734PK/Pdt/2017 (Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kodam

III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 19 Desember 2017; dan Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 (Drs. Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama) tanggal 26 September 2017. Pertimbangan hukum putusan No. 734PK/Pdt/2017 menyatakan: **Bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik *maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum***;

34. Bahwa dengan demikian Sertifikat Tanah Sengketa 1 HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I maupun tanah sengketa 2 SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk pada tanah milik Penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
35. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka oleh karena Tergugat I telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum terkait tanah sengketa 1 di atas, maka mohon agar dihukum untuk menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas ± 4.561 m² kepada Penggugat secara sukarela, tanpa syarat, termasuk menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat HGB 268/Karanganyar tersebut kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pencoretan sertifikat tersebut.

Demikian halnya, Tergugat II atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat II, untuk menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa 2 sebagaimana Sertifikat HGB No.83/karanganyar atas nama Tergugat II, atas kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat, sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat, termasuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat HGB No.83/karanganyar tersebut kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pembetulan mengenai luas bidang tanah sepanjang mengenai luas bidang yang masuk dalam tanah sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Pengganti;

36. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum maka tentu perlu juga untuk dihukum membayar ganti rugi baik itu kerugian material maupun imateril akibat perbuatan melawan hukum kepada Penggugat masing-masing sebagai berikut:

Kerugian akibat Tergugat I = Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar) dengan rincian:

Kerugian Materil: Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)

akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 1, apalagi terbukti Tergugat I telah membuatnya sebagai jaminan hutang pada Tergugat IV.

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah)

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat I

Kerugian akibat Tergugat II = Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima milyar) dengan rincian:

Kerugian Materil: Rp. 20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah)

akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 2, apalagi terbukti Tergugat II pernah memasukan SHGB 83 sebagai jaminan hutang di bank BCA sebesar Rp.143.210.250.000

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah)

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat II.

37. Bahwa selain itu untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang dwangsom atau uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap apabila tidak melaksanakan putusan ini secara sukarela;

38. Bahwa oleh karena saat ini sedang terjadi pembangunan proyek baik itu jalan/akses/bangunan di atas tanah sengketa khususnya tanah sengketa 2 yang merupakan sebagian dari HGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II, maka mohon agar dijatuhkan putusan provisionil kepada Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III untuk tidak melakukan pembangunan

atau perbuatan apapun terhadap tanah sengketa 1 maupun tanah sengketa 2;

39. Bahwa terkait dengan Turut Tergugat I maka mohon agar diperintahkan untuk dapat segera mencoret Sertifikat HGB 268/karanganyar atas nama Tergugat I dan segera membetulkan SHGB 83/karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat Hak Milik 1850 milik Penggugat dengan menerbitkan sertifikat pengganti SHGB 83/Karanganyar, apabila Tergugat I maupun juga Tergugat II masing-masing tidak secara sukarela menyerahkan sertifikat HGB 268 maupun sertifikat HGB 83 tersebut kepada Turut Tergugat I;

40. Bahwa untuk Turut Tergugat II maka mohon agar dihukum tunduk dan patuh pada putusan a quo;

41. Bahwa oleh karena tuntutan dalam gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR Pembantah mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapatlah dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan ada banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan:

DALAM PROVISI

1. Menerima provisi Penggugat
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan pembangunan atau perbuatan fisik apapun terhadap tanah sengketa 1 sebagaimana SHGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I maupun tanah sengketa 2 yaitu sebagian dari tanah SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II yang masuk dalam sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat dalam keseluruhannya;

2. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No.1850/Karanganyar seluas $\pm 18.828\text{m}^2$ a/n Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
 - Sebalah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L).
3. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berharga atas atas sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Karangayar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1850/Karanganyar seluas $\pm 18.828\text{m}^2$ a/n dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
 - Sebalah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan hak milik Penggugat;
5. Menyatakan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas $\pm 4.561 \text{ m}^2$, atas nama Tergugat I, tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan tanah sengketa 2 sebagaimana Sertifikat HGB No.83/karanganyar, atas nama Tergugat II, tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat I, untuk menyerahkan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas $\pm 4.561 \text{ m}^2$ kepada Penggugat

secara sukarela, tanpa syarat, termasuk menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I tersebut kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pencoretan sertifikat tersebut;

8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat II, untuk menyerahkan tanah sengketa 2 sebagaimana Sertifikat HGB No.83/karanganyar atas nama Tergugat II, atas kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat, sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat, termasuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat HGB No.83/karanganyar, atas nama Tergugat II kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pembetulan mengenai luas bidang tanah sepanjang mengenai luas bidang yang masuk dalam tanah Sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat dan membongkar segala bentuk bangunan apapun termasuk jalan/akses yang berada di atasnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi baik itu kerugian material maupun imateril akibat perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian akibat Tergugat I = Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar)
dengan rincian:

Kerugian Materil: Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)

akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 1, apalagi terbukti Tergugat I telah membuatnya sebagai jaminan hutang pada Tergugat IV.

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah)

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat I

Kerugian akibat Tergugat II = Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima milyar)
dengan rincian:

Kerugian Materil: Rp. 20.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah)

akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 2, apalagi terbukti Tergugat II pernah memasukan SHGB 83 sebagai jaminan hutang di bank BCA sebesar Rp.143.210.250.000.

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah)

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat II.

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing membayar uang dwangsom atau uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap apabila tidak melaksanakan putusan ini;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk segera mencoret Sertifikat HGB 268/karanganyar atas nama Tergugat I dan segera membetulkan SHGB 83/karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat Hak Milik 1850 milik Penggugat dengan menerbitkan sertifikat pengganti SHGB 83/karanganyar, apabila Tergugat I maupun juga Tergugat II masing-masing tidak secara sukarela menyerahkan sertifikat HGB 268 maupun sertifikat HGB 83 tersebut kepada Turut Tergugat I;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo;
13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo;
14. Menyatakan putusan perkara a quo dapatlah dijalankan terlebih dahulu (***uit voerbaar bij voorraad***) meskipun dimungkinkan ada, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut di atas, Tergugat I, II, III,

IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing hadir kuasanya berturut-turut sebagai berikut:

- Tergugat I hadir kuasanya bernama Novel Bakrie, S.H., M.H. dan Irwanto Efendi, S.H., M.H., dari Kantor Hukum Law Office & Novel Bakrie & Associate, beralamat di Jalan bukit Merbabu No. 10 Bukitsari, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1464/SK/V/2024/PN SMG tertanggal 22 Mei 2024;
- Tergugat II, hadir kuasanya bernama Guyub Bektu Basuki, S.H., M.H., Suto Pratikno, S.H., dan Rahmanto Ari Pradana, S.H., dari Tiara Law Office yang berkedudukan di Jl Kelud No. 8 Cilacap 53223, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1544/SK/VI/2024/PN SMG tertanggal 04 Juni 2024;
- Tergugat III hadir kuasanya bernama Ivan Wijaya, S.H., M.Kn., Yonas Parulian Adityanto, S.H.,M.H., Awandayuri Wenny Kurniasari, S.H., Oltavianus Sabontaka, S.H., Januar Nur Arrizal Saifullah, S.H.,Kurniasandi Dimas Pradana, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Ivan Wijaya & Partners yang beralamat di Jalan Arief Rahman Hakim Ruko 21 Blok B-3A Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1689/SK/VI/2024/PN SMG tertanggal 13 Juni 2024;
- Tergugat IV diwakili kuasanya bernama R.M. Mirza Agastya Samkusumo, S.H., Abdul Ghoni, S.Ag, M.H., dan Endar Nudi Nurmansyah, S.H., kesemuanya advokat/pengacara dari Kantor Advokat/Pengacara AMN & Partners beralamat di Karanglo Rt 005 Rw 004 Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Telp 08122507058, 088740028226, 081391898919 tertanggal 27 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di

bawah register Surat Kuasa Nomor 1473/SK/V/2024/PN SMG tertanggal 28 Mei 2024;

- Turut Tergugat I diwakili kuasanya bernama Agung Setiyadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 68/SKU-33.74.MP.02.01/VI/2024 tertanggal 5 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1657/SK/VI/2024/PN SMG tertanggal 11 Juni 2024;
- Turut Tergugat II diwakili kuasanya bernama Teguh Setyo Utomo, S.H., berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor B/1112/500.17.4/V/2024 tertanggal 29 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1639/SK/VI/2024/PN SMG tertanggal 11 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bambang Budimursito, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juni 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat dengan adanya renvoi gugatan sebagai berikut:

Penggugat mengajukan renvooi gugatan, karena terdapat kekeliruan tulisan/redaksional yang mana **tidak mengubah atau menambah posita maupun petitum, melainkan semata-mata hanya untuk penegasan dan keselarasan,** sebagai berikut:

1. Bahwa Posita angka 13 dalam batas-batas sebelah selatan kalimat huruf tebal dalam kurung yaitu **(tanah sengketa 1)** terdapat kekeliruan ketik **seharusnya dan menjadi (tanah sengketa 2).** Karena sejalan

dan selaras dengan kalimat sebelumnya yaitu HGB 83/Karanganyar, maupun **selaras dengan Posita angka 20, 21 dan 23, yang sudah menjelaskan tanah sengketa 2 adalah sebagian dari HGB 83.** Oleh karena itu dalil Posita angka 13 menjadi:

13. Bahwa adapun mengenai batas-batas tanah sengketa 1, oleh karena berada di atas 1 bidang tanah yaitu sebagian tanah milik Penggugat SHM.1850, maka batas-batasnya pun kurang lebihnya sama dengan tanah SHM.1850 dengan beberapa penyesuaian yaitu:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah HGB 83/karanganyar atas nama Tergugat II (**tanah sengketa 2**)

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah HGB 83/karanganyar atas nama Tergugat II

Sebelah Barat : berbatasan dengan sebagian tanah Sertifikat HM.1850/karanganyar atas nama Penggugat

2. Bahwa Petitum angka 9, mengenai kerugian akibat Tergugat II, pada kalimat kerugian materil Rp.20.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah) pada kalimat terbilang terjadi salah ketik sehingga **seharusnya dan menjadi Rp.20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah);**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, berturut-turut Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

1.1. DALAM EKSEPSI

1.1.1. EKSEPSI KOMPETENSI (KEWENANGAN MENGADILI)

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (*ABSOLUT COMPETENTIE*)

1. Bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan dipersoalkannya tanah sertifikat milik Para Tergugat salah satu diantaranya adalah Tanah SHGB Nomor 268 milik PT. AHABE (Tergugat I) yang diajukan melalui proses pensertifikatan yang benar dan Sah sampai diterbitkannya sertifikat tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang (Turut

Tergugat I) bukanlah kategori perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo.

2. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan (BPN) Kota Semarang (Turut Tergugat I) sampai diajukannya perkara a quo sampai dengan saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang (Turut Tergugat I) **tidak pernah mengeluarkan Pernyataan** baik itu secara Lisan maupun tertulis ataupun berbentuk Surat keputusan yang menyatakan bahwa salah satu sertifikat para pihak ada yang tidak sah atau cacat secara Hukum.
3. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dalam menerbitkan surat keputusan atau Sertifikat dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah merupakan objek Keputusan Tata Usaha Negara (TUN).
4. **Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 5 undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan pasal 1 angka 9 Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Yang bersifat konkret, individu dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.**
5. Bahwa berdasarkan definisi hukum pada uraian angka 3 diatas, maka:
 - Sertifikat Milik Penggugat Nomor : 1850
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 268 Atas nama PT. AHABE Yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Semarang
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 268 Yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Semarang

Adalah sebuah keputusan tertulis (beschikking) yang berlaku Sah karena dikeluarkan dan diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Kota Semarang;

6. Bahwa berangkat dari konstruksi hukum dan uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat saat ini adalah merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam klasifikasi terhadap Sertifikat yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka untuk menguji dan mengetahui apakah keputusan dalam penerbitan salah satu sertifikat tersebut terdapat kecacatan secara hukum dan kekeliruan secara hukum dalam penerbitannya.
7. **Bahwa untuk itu dan dengan demikian maka secara Absolut Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini terlebih dahulu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.**
8. Bahwa mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut diatas, maka sesuai ketentuan Pasal 136 HIR, Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang haruslah lebih dahulu memeriksa dan memutuskan tentang Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat atau Para Tergugat.

1.1.2. EKSEPSI PROSESUAL DILUAR EKSEPSI KOMPETENSI

A. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa Gugatan Penggugat (Budi Prasetio) ajukan saat ini i.c Perkara Nomor : 237/PDT.G/2024/PN.SMG, tanggal 14 Mei 2024, bila dibaca secara seksama uraian Posita dalam Pokok Perkara angka 7 s/d 19 dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Budi Prasetio (Penggugat) adalah terlalu dini atau Prematur sebab proses pensertifikatan pada Kantor BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) yang diajukan oleh Tergugat I adalah proses yang Sah dan tidak berbentuk

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya;

2. Bahwa **sampai dengan saat ini BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) tidak pernah mengeluarkan Pernyataan** baik itu secara Lisan maupun tertulis ataupun berbentuk Surat keputusan yang menyatakan bahwa Proses Pensertifikatan oleh PT. AHABE (Tergugat I) adalah tidak Sah atau tidak sesuai dengan prosedur yang dapat berbentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang (Turut Tergugat I) melalui suratnya Nomor : B/MP.01.02/662-33.74/V/2024. Tertanggal 08 Mei 2024 hanya menyatakan bahwa diatas tanah sengketa terdapat indikasi tumpang tindih Sertifikat, BPN Kota Semarang tidak pernah menyatakan bahwa sertifikat salah satu pihaklah yang paling benar dan sebaliknya sertifikat salah satu pihaklah yang Tidak benar;
4. Bahwa oleh sebab itu Penggugat terlalu terburu-buru mengkualifisir bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal senyatanya Tergugat I (PT. AHABE) dalam mengajukan proses pensertifikatan pada Kantor BPN Kota Semarang sampai tahap diterbitkannya Sertifikat oleh BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) adalah melalui proses yang Sah secara hukum;
5. Bahwa jika memang proses pengajuan pensertifikatan yang dilakukan oleh PT. AHABE (Tergugat I) tidak benar maka pihak BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) tidak mungkin menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 268 Atas nama PT. AHABE (Tergugat I) ;
6. Bahwa semestinya Penggugat mengajukan terlebih dahulu upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memastikan apakah ada kesalahan atau kekeliruan dalam proses pensertifikatan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kota Semarang (Turut Tergugat I) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan Sertifikat HGB Nomor 268 Atas nama PT. AHABE (Tergugat I) yang merupakan Objek TUN (Tata Usaha Negara). **Supaya tidak terburu-buru dan gegabah dalam menentukan pihak mana yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka, layak dan beralasan hukum agar Gugatan Penggugat (BUDI PRASETIO) ajukan saat ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaard).**

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Penggugat menyatakan dalam Gugatannya pada Posita Angka 11 halaman 5 bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyerobot, memiliki, menguasai, memanfaatkan, mensertifikatkan Tanah HGB.268/Karanganyar;
2. Bahwa terhadap tuduhan yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah sangat tidak mendasar, sebab perolehan atas tanah sertifikat HGB No. 268/Karanganyar Tergugat I diperoleh dengan Sah dan benar yakni dari Penggarap yang semula telah mendapatkan Surat Pelepasan atau Hak Garapan dari Ahli waris ACTE VAN EIGENDOM NOMOR 448 ATAS NAMA HEER KOESEN Tanggal 24 Maret Tahun 1941;
3. Bahwa kemudian timbul pertanyaan Perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I Jika proses Pensertifikatan dilakukan dengan Prosedur yang benar, sehingga oleh sebab itu jika Penggugat hendak melihat dengan terang tentang apakah diatas tanah sengketa ada bentuk Penyerobotan, menguasai memanfaatkan atas tanah a quo mestinya Penggugat menarik Pihak Penggarap sebagai Pihak dalam Perkara a quo yakni Gugatan Nomor : 237/Pdt.G/2024/PN Smg. karena Penggaraplah yang pertama

kali menduduki, menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut yang pada dasarnya Penggarap telah mendapatkan Pelepasan atas hak Garapan dari Ahli Waris ACTE VAN EIGENDOM NOMOR 448 ATAS NAMA HEER KOESEN Tanggal 24 Maret Tahun 1941 tersebut.

4. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita pada halaman 8 perihal Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II yang menyatakan telah menyerobot, memiliki, menguasai, memanfaatkan, mensertifikatkan sebagian tanah milik Penggugat;
5. Bahwa terhadap tuduhan yang sangat merugikan para Tergugat termasuk **Tergugat II** tersebut diatas dipandang sangat perlu Tergugat I menerangkan dimana letak kekurangan Pihak dalam surat gugatan Penggugat sehingga menyebabkan **terlalu Gegabahnya Penggugat menuduh Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum = menyerobot, memiliki, menguasai, memanfaatkan, mensertifikatkan sebagian tanah milik Penggugat;
6. Bahwa pada faktanya yang paling pertama kali menerbitkan sertifikat Tanah SHGB Nomor 83/Karanganyar pada tanggal 20 Januari 2005 sekira 15 Tahun yang lalu adalah **PT. KARYA UTAMA BUMI** yang kemudian dibeli oleh PT. AHABE NIAGA SELARAS yang selanjutnya telah dijual kepada TERGUGAT II;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas dan terang jika Gugatan Penggugat Kurang Pihak sebab semestinya Penggugat menarik **PT. KARYA UTAMA BUMI sebagai Pihak dalam Perkara Gugatan Nomor 237/Pdt.G/PN.Smg**, mengingat **PT. KARYA UTAMA BUMI** adalah sebagai pemilik sertifikat Tanah SHGB Nomor 83/Karanganyar paling awal sedang PT. AHABE NIAGA SELARAS dan Tergugat II hanyalah sebagai pembeli yang dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang Beritikad baik serta peristiwa tersebut **bukanlah bentuk**

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada Para Tergugat dalam gugatan perkara a quo.

8. Bahwa oleh karena dengan tidak dilibatkannya Penggarap dalam gugatan a quo maka jelas membuktikan gugatan Penggugat kurang Pihak, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat Pada posita angka 7 Halaman 3 pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah SHM Nomor 1850 seluas 18.828 m² yang diperoleh dengan dasar jual-beli dari Suparti Binti Harjono berdasarkan akta jual beli No.4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 oleh Notaris Hadi Wibisono yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu Kota Semarang dst.... Dengan Batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Sertifikat HM. No. 1841
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, Tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat HM. 1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
2. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi tidak satupun proses-proses bentuk Perbuatan melawan hukum Tergugat I yang diuraikan secara jelas dan tegas oleh Penggugat tentang apakah perbuatan hukum Tergugat dengan menguasai tanah SHGB No. 268 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang yang merupakan milik Tergugat I dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum? Ataukah karena

perbuatan Tergugat yang mendaftarkan Tanah Negara di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang hal mana telah sesuai dengan Syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi SHGB No. 268 atas Nama PT. AHABE NIAGA SELARAS?

3. Bahwa SHGB No. 268 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sertifikat dengan NIB No. 03160, NIB No. 03159, Dan PT GMI
- Sebelah Timur : PT. Bogowonto
- Sebelah Selatan : PT. Bogowonto
- Sebelah Barat : PT. CERAH SEMPURNA

Sedangkan SHM No. 1850 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang memiliki batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan Sertifikat HM. No. 1841
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, Tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat HM. 1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)

4. Bahwa dari batas-batas ke 2 bidang sertifikat tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut terdapat perbedaan yang sangat kontras dari segi batas-batas tersebut karena harusnya tanah milik Penggugat berada pada bidang yang lain;

5. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas maka, berdasarkan pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : “Bila tidak jelas batas-batas tanah Sengketa, Maka gugatan tidak dapat diterima.”

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas apa yang dituntut, karena petitum menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebut perbuatannya secara jelas.
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka terlihat jelas Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas mengenai perbuatannya melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk Menolak Gugatan Penggugat, atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

D. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam surat gugatannya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menuduh sebagai Para Pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum = Menyerobot, Menguasai, Mensertifikatkan Tanah milik Penggugat;
2. Bahwa pada faktanya tidak satupun ditemukan ada bentuk Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam mengajukan proses pensertifikatan berupa proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang sampai diterbitkannya SHGB No. 268 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas nama Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) karena hal tersebut dilakukan melalui proses yang sah dan sesuai dengan prosedur pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni bermula dengan memberikan Ganti-rugi garapan kepada Penggarap yang didasari oleh adanya pelepasan dari Ahli Waris Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama Heer Kusen Tanggal 24

Maret Tahun 1941. Yang kemudian digarap, ditanami, dikuasai oleh Penggarap;

3. Bahwa sehingga dengan demikian sangat jelas, terang dan dapat disimpulkan bahwa yang pertama kali menguasai, menanami diatas tanah sebelum terbitnya SHGB No. 268 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas nama Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) adalah Penggarap yang sudah mendapatkan Hak Ganti rugi oleh Tergugat I, sehingga tuduhan penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat I dengan Titel Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dikualifikasikan kepada Tergugat I sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak berdasar Hukum;
4. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas dengan demikian maka Gugatan Penggugat haruskah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijke Verklaard).

1.2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian eksepsi mohon dianggap secara mutatis mutandis terulang Kembali secara sempurna pada bagian jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali kebenaran-kebenaran yang diakui dan tidak dibantah untuk seluruhnya;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7, 8, 9 dan 10 pada halaman 3 S/d halamn 4 Bahwa menguraikan tentang dalil penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perolehan Penggugat atas tanah tersebut melalui tanah Leter D huruf C Desa yang diperoleh dari milik SUPARTI BINTI HARJONO melalui jual beli pada tanggal 7-10-1989;
3. Bahwa padahal faktanya Tanah tersebut adalah bagian dari Persil Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama HEER KUSEN hal mana tanah tersebut berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

telah memberikan waktu 20 Tahun jika dihitung sekitar tahun 1980 batas waktu kepada ahli warisnya untuk megkonversi ke sertifikat sesuai dengan perintah UUPA;

4. Bahwa setelah 20 tahun jika ahli warisnya belum mengkonversi tanah Sertifikat Eigendom Verponding maka tanah tersebut Kembali ke negara hal mana bagi penggarap yang menggarap tanah tersebut wajib mendapatkan Pelepasan dari Ahli Waris Persil Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama Pangeran Kusen;
5. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangatlah jelas bahwa tanah tersebut tidak mungkin berbentuk Tanah Letter D yang menurut penggugat pada uraian Posita halaman 4 angka 10 bahwa bidang tanah yang dibeli Penggugat bukan dari tanah Garapan maupun tanah Negara sangat jelas menjadi pertanyaan dan suatu kejanggalan dari mana dan sejak kapan tanah tersebut kok bisa berbentuk Letter D apakah sudah sesuai dengan Prosedur yang benar sebab faktanya tanah tersebut dahulu adalah Tanah Sertifikat berbentuk Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama Pangeran Kusen yang baru berakhir masa tenggang waktu untuk mengkonversi ke Sertifikat Nasional berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yakni pada tahun 1980, itupun jika ada salah satu masyarakat yang menggarap tanah tersebut terlebih dahulu meminta Hak Garapan berupa Pelepasan dari Ahli Waris ;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka secara tegas Tergugat I mempertanyakan keabsahan Pembelian Penggugat atas tanah yang dibelinya dari SUPARTI BINTI HARJONO pada tahun 1989 yang berbentuk Petuk D, C Desa padahal berdasarkan keterangan Ahli Waris Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama Heer Kusen/Pangeran Kusen tidak pernah memberikan, mengalihkan, menjual ataupun memberikan pelepasan berupa bidang tanah kepada SUPARDI BINTI SARJONO sehingga oleh sebab itu dalil Gugatan Penggugat Patutlah ditolak untuk seluruhnya.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan Tegas Dalil Penggugat Pada Angka 11 dan 12 pada halaman 5 yang mendalilkan pada pokoknya Tergugat I melakukan Perbuatan melawan Hukum bahwa dalil Penggugat tersebut sangat jelas adalah sebuah tuduhan belaka sebab Tergugat I dalam menguasai Tanah tersebut dilandasi dengan Proses yang benar serta mengajukan pensertifikatan Pensertifikatan dengan Prosedur yang benar tanpa ada Proses Hukum yang dilanggar, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sudah selayaknya untuk ditolak seluruhnya tanpa terkecuali.
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5 Angka 13 yang pada pokoknya menerangkan terkait Ploting Bidang yang berubah-ubah sehingga memperlihatkan ketidakpastian dan menerka-nerka terkait batas-batas tanah yang dipersengketakan oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat tersebut patutlah dikesampingkan untuk seluruhnya;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 Angka 14 dan 15 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat memiliki tanah sejak 12 maret 1990, maka perlu penggugat terangkan yakni Tergugat I yakin betul telah memperoleh Tanah tersebut dengan cara yang benar sebab Tergugat telah mengganti-Rugi Garapan dari Penggarap hal mana Penggarap tersebut telah mendapatkan hak Garapan berupa Pelepasan dari Ahli Waris Eigendom Verponding Nomor : 448 Atas nama Heer Kusen/Pangeran Kusen, sehingga dalil penggugat patutlah dikesampingkan untuk seluruhnya;
10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 angka 16 yang pada pokoknya menerangkan Penggugat pernah melakukan upaya pendekatan dengan Tergugat I untuk melakukan mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat I akan tetapi tidak disikapi dengan tidak baik oleh Tergugat, bahwa Tergugat I tidak mau menanggapi pernyataan dalam dalil tersebut yang

terkesan berlebihan sebab Tergugat tidak pernah membeli dari Penggugat melainkan membelinya dari Penggarap yang telah memperoleh hak Garapan dari Ahli Waris Eigendom Verponding;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Posita Penggugat pada halaman 7 angka 17,18 sampai dengan 19 yang pada pokoknya menyatakan “Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas lebih-kurang 18.828M2 tercederai karena Sebagian tanah Penggugat seluas lebih-kurang 4.561M2 telah diserobot, dimiliki, dikuasai bahkan disertifikatkan secara melawan hukum oleh Tergugat I dengan terbitnya SHGB No.268/Karanganyar. Bahkan Tergugat I telah menjaminkan Tanah Sengketa 1 kepada Tergugat IV” Bahwa perlu Tergugat tegaskan tentang apa yang disampaikan oleh Penggugat tersebut diatas adalah merupakan tuduhan yang tidak mendasar sebab proses pensertifikatan yang dilakukan oleh Tergugat I diajukan melalui proses yang benar dan sah dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang Bukan dengan cara sebagaimana apa yang dituduhkan oleh Penggugat dalam perkara a quo sehingga merupakan hak dari Tergugat I untuk menjaminkan ataupun menjual kepada pihak lain atas tanah milik Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) SHGB No.268/Karanganyar.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) mohon agar Pengadilan Negeri Semarang C.q Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Semarang C.q. Yth. Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Tergugat II:

DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa titel gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Menyerobot, Memiliki, Menguasai, Memanfaatkan, Mensertifikatkan Tanah Yang Tumpang Tindih Dengan Tanah Milik Orang Lain.
2. Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat secara cermat, teliti, utuh dan menyeluruh ternyata dalam **petitum angka 2** dengan jelas pada pokoknya Penggugat memohon putusan kepada Hakim Perdata *in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk **mengesahkan / menyatakan sah** Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1850 / Karanganyar seluas $\pm 18.828 \text{ m}^2$.
3. Bahwa secara hukum mengenai Kewenangan untuk menyatakan **sah atau batalnya** SHM *in casu* SHM Nomor : 1850 / Karanganyar seluas $\pm 18.828 \text{ m}^2$ adalah **Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Kewenangan Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Semarang.**
4. Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi**

Pengadilan, huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 huruf a. yang dengan tegas menyatakan :

2. **Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat** dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah.

a. **Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat,** namun **hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum,** dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. **Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).**

5. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 sebagaimana tersebut diatas terhadap **“penulisan frasa” didalam petitum gugatan sangatlah menentukan terhadap Kewenangan Absolut Peradilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara.** Apakah Kewenangan Absolut Peradilan Umum atau Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara. Hal yang dimaksud dengan penjelasan hukum sebagai berikut : ---

- Terhadap frasa **“sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum”** atau secara *argumentum a contrario* **“sertipikat mempunyai kekuatan hukum”** maka merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Umum.

Sedangkan,

- Terhadap frasa **“sertipikat batal”** atau secara *argumentum a contrario* **“sertipikat sah”** merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara.

Maka apabila SEMA Nomor 10 Tahun 2020 sebagaimana tersebut diatas **dihubungkan** dengan gugatan Penggugat **petitum angka 2** yang pada pokoknya menyatakan **“Menyatakan Sah SHM Nomor : 1850 / Karanganyar”**, maka sangat jelas akibat hukumnya

bahwa **Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo**, karena untuk **mengesahkan / menyatakan sah** terhadap SHM Nomor : 1850 / Karanganyar seluas ± 18.828 m² merupakan **Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang** sebagaimana penjelasan tersebut diatas.

6. Bahwa selain itu, Penggugat dalam gugatannya **posita angka 39 dan petitum angka 11** pada pokoknya menyatakan “*memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memerintahkan Turut Tergugat I (ATR / BPN Kota Semarang) **mencoret SHGB No.268 / Karanganyar dan SHGB No.83 / Karanganyar dan menerbitkan SHGB baru**”.*
7. Bahwa tindakan hukum berupa **pencoretan SHGB dan selanjutnya menerbitkan SHGB baru** sebagaimana tersebut diatas adalah **bentuk Pembatalan Sertipikat yang merupakan Tindakan Administratif, sehingga merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)**, karena Sertipikat merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Badan Pertanahan Nasional (BPN), **maka untuk menyatakan Sertipikat tersebut Sah atau Batal Haruslah diuji terlebih dahulu apakah proses penerbitan sertipikat tersebut dilakukan dengan tidak prosedural atau melawan hukum. Tindakan menguji Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara apakah prosedural atau tidak berdasarkan peraturan yang berlaku Bukanlah merupakan Kewenangan Peradilan Umum, akan tetapi secara Absolut merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, selengkapnya sebagai berikut :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sangat jelas **Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo**, sedangkan yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) TERKAIT DENGAN TIDAK DISEBUTKAN BERAPA LUASAN TANAH YANG TUMPANG TINDIH

1. Bahwa kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek mengenai tanah :
 - **Batas-batasnya tidak jelas,**
 - **Letaknya tidak pasti, dan**
 - **Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.**

(*Vide* : M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2005, halaman 449)

2. Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat secara teliti, utuh dan menyeluruh ternyata Penggugat baik didalam
Halaman 40 dari 205 halaman - Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg

posita maupun petitumnya dari awal hingga akhir **tidak dapat menyebutkan secara jelas dan konkret berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar. Dengan kata lain dalam gugatan perkara a quo tidak ada kepastian berapa luasan tanah tumpang tindih** antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar, **padahal yang menjadi dasar gugatan / fundamentum petendi dalam perkara a quo terjadinya tumpang tindih tanah.**

Buktinya Penggugat dalam posita gugatan pada pokoknya hanya menyatakan "**sebagian tanah** Penggugat telah diserobot, dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan dan disertipikatkan oleh Tergugat II".

Dan Penggugat dalam petitumnya pada pokoknya hanya menyatakan "SHBG Nomor 83 / Karanganyar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat **sepanjang mengenai luasan yang masuk** dalam tanah SHM Nomor : 1850 / Karanganyar".

Bahwa pengertian "**sebagian tanah**" dan "**sepanjang mengenai luasan yang masuk**" tersebut artinya **tidak jelas dan kabur, karena tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang telah diserobot, dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan dan disertipikatkan oleh Tergugat II. Sehingga tidak ada kepastian atau kabur.**

3. Bahwa adanya **ketidakjelasan / ketidakpastian luasan tanah dan / atau tidak disebutkan kepastian berapa luasan tanah** yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih, **maka Terbukti** seluruh peristiwa atau dalil-dalil /

fundamentum petendi yang mendasari gugatan dalam perkara a quo dengan titel Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Menyerobot, Memiliki, Menguasai, Memanfaatkan, Mensertifikatkan Tanah Yang Tumpang Tindih Dengan Tanah Milik Orang Lain adalah Tidak Jelas dan Kabur.

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, yang menyatakan :

“Terhadap objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”

(Vide : <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jatim/baca-artikel/16969/Eksepsi-Dikabulkan-Berujung-Gugatan-NO-Niet-Ontvankelijke-Verklaard.html> diakses pada hari Kamis tanggal

27 Juni 2024 jam 14:30 WIB)

4. Bahwa dengan terjadinya **ketidakjelasan / ketidakpastian luasan tanah dan / atau tidak disebutkan berapa luasan tanah tumpang tindih** tersebut, maka akibatnya terhadap gambar plotting dan batas-batas tanah sengketa 2 yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* **patut diragukan kebenarannya**, karena logikanya **“dapat menuliskan dan menyebutkan batas-batas tanah bahkan memberikan arsiran pada gambar plotting tanah sengketa 2, maka sudah seharusnya Penggugat dapat mengetahui dan menuliskan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor**

: 83 / Karanganyar dalam perkara a quo".

5. Bahwa dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan Hakim, cukup Kebenaran Formil (*formeel waarheid*). Dari diri dan sanubari Hakim, tidak dituntut keyakinan. **Tugas dan Peran Hakim bersifat Pasif**. Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu, Fungsi dan Peran Hakim dalam proses perkara perdata, hanya sebatas :

- Mencari dan menemukan Kebenaran Formil ;
- Kebenaran itu diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh Para Pihak selama proses persidangan berlangsung.

Sehubungan dengan Sifat Pasif tersebut, sekiranya Hakim yakin bahwa apa yang digugat dan diminta Penggugat adalah benar, tetapi Penggugat tidak mampu mengajukan bukti tentang kebenaran yang diyakininya, maka Hakim harus menyingkirkan keyakinan itu, dengan menolak kebenaran dalil gugatan, karena tidak didukung dengan bukti dalam persidangan.

Makna Pasif yang harus ditegakkan, sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan dalam persidangan, Hakim berwenang untuk menilai apakah yang diajukan memenuhi prinsip pembuktian.

Bertitik tolak dari penjelasan diatas, makna Pasif bukan hanya sekedar menerima dan memeriksa apa-apa yang diajukan

Para Pihak, tetapi tetap berperan dan berwenang menilai kebenaran fakta yang diajukan ke persidangan, dengan ketentuan

sebagai berikut :

1) Hakim tidak dibenarkan mengambil prakarsa aktif meminta

Para Pihak mengajukan atau menambah pembuktian yang diperlukan.

2) Menerima setiap pengakuan dan pengingkaran yang diajukan Para Pihak di persidangan, untuk selanjutnya dinilai kebenarannya oleh Hakim.

3) Pemeriksaan dan Putusan Hakim, terbatas pada tuntutan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya.

Sehubungan dengan itu, Hakim tidak boleh melanggar

Asas *Ultra Vires* atau *Ultra Petitum Partitum* yang digariskan Pasal 178 Ayat (3) HIR.

(*Vide* : M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2005, halaman 498 – halaman 500)

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil, karena Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* baik posita maupun petitumnya nyata-nyata **tidak menyebutkan berapa luasan tanah yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar** dengan titel Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Menyerobot, Memiliki, Menguasai, Memanfaatkan, Mensertifikatkan Tanah Yang Tumpang Tindih Dengan Tanah Milik Orang Lain, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).**

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) TERKAIT DENGAN INDIKASI SHGB NOMOR: 83TELAH DIOPER

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ternyata hanya didasarkan pada “**dugaan saja**”, hal tersebut sebagaimana Sub Titel Gugatan Penggugat yang menyatakan “*Perihal Tanah Sengketa 2 saat ini terindikasi kuat telah dioper oleh Tergugat II kepada Tergugat III yaitu PT. Meratus Manajemen Aset untuk dikuasai / dimanfaatkan dalam rangka bisnis Tergugat III*” Jo. posita angka 28, angka 29 dan angka 30.
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat posita angka 28, angka 29 dan angka 30 tersebut **tidak disebutkan dengan jelas dasar dugaan “dioper” tersebut**. Terkait dengan istilah “**dioper**” tersebut dalam Hukum Perdata adalah **TIDAK LAZIM**, apabila istilah tersebut dimaknai sebagai “**perolehan hak**” maka Penggugat **tidak menjelaskan secara jelas dan konkret alas hak** Tergugat III memperolehnya dari Tergugat II, **Apakah diperoleh atas dasar sewa atau hibah atau jual beli ??? Jawabannya adalah Tidak Jelas dan Tidak Ada Kepastian Secara Hukum.**
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil, karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan pasti terkait perolehan hak Tergugat III dari Tergugat II, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) TERKAIT DENGAN PETITUM YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL

1. Bahwa supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, **berupa deskripsi yang jelas** menyebutkan satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok

tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat.

Dengan kata lain petitum gugatan, berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat atau kepada kedua belah pihak.

2. Bahwa **petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta Penggugat.**

Oleh karena itu, **jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscur libel, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima.**

(Vide : M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2005, halaman 63 – halaman 64)

3. Bahwa ternyata Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* pada petitum:

- Pada **petitum angka 6** yang pada pokoknya menyatakan “SHGB Nomor 83 / Karanganyar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat **sepanjang mengenai luasan yang masuk** dalam tanah SHM Nomor 1850 / Karanganyar” adalah **petitum yang tidak jelas.**
- Pada **petitum angka 8 dan petitum angka 11** yang pada pokoknya menyatakan “menghukum Tergugat II untuk menyerahkan SHGB Nomor 83 / Karanganyar kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pembetulan mengenai luas bidang tanah **sepanjang mengenai luas bidang yang masuk** dalam tanah SHM Nomor 1850 / Karanganyar” adalah **petitum yang tidak jelas.**

4. Bahwa terhadap frasa posita angka 6, angka 8 dan angka 11 tersebut diatas yaitu “**sepanjang mengenai luasan yang masuk**” bermakna **tidak jelas dan kabur,** karena Penggugat secara tegas **tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang**

mengakibatkan terjadinya tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.

Hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975** yang pada pokoknya menyatakan :

“Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

(Vide : <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13958/Putusan-NO-Niet-Ontvankelijke-Verklaard-Berbagai-Macam-Cacat-Formil-yang-Melekat-pada-Gugatan.html> diakses pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2024 jam 16:00 WIB)

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil, karena Penggugat **tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih didalam petitum gugatannya**, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

E. GUGATAN PENGGUGAT MENGALAMI *PREMATUR*

1. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian dari Eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada huruf **B. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Luasan Tumpang Tindih, maka akibat hukumnya Gugatan Penggugat mengalami *Prematur*, karena Penggugat dalam gugatannya baik posita maupun petitumnya **tidak menyebutkan berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih** antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.**
2. Bahwa secara hukum apabila seseorang mengajukan gugatan, maka *fundamentum petendi* gugatannya haruslah jelas dan konkret, sehingga

jelas dasar hukum dan faktanya, sebagaimana hal tersebut sejalan dengan ketentuan **Pasal 8 Ayat (3) Rv** yang pada pokoknya menyatakan: ***“Surat gugatan harus dibuat secara sistematis dengan memuat unsur-unsur identitas para pihak, dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar dari gugatan serta petitum atau apa yang diminta / dituntut.”***

Intinya Pasal 8 Ayat (3) Rv tersebut menyatakan **Gugatan Harus Jelas, Artinya Subjek Hukum tidak dapat mengajukan gugatan secara sembarangan atau serampangan.**

Namun ternyata berbeda dengan perkara *a quo* yang nyata-nyata **tidak menyebutkan berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih**, padahal gugatannya didasarkan adanya peristiwa tumpang tindih.

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil dalam hal ini Gugatan Penggugat mengalami Prematur, karena Penggugat **tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih didalam gugatannya** antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

F. GUGATAN PENGGUGAT NON-EXECUTABLE (EKSEKUSI TIDAK DAPAT DIJALANKAN)

1. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian dari Eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada huruf **D. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Petitum Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil, maka akibat hukumnya Gugatan Penggugat mengalami Non-Executable (Eksekusi Tidak Dapat Dijalankan, karena tidak jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM**

Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil dalam hal ini **Gugatan Penggugat mengalami Non-Executable (Eksekusi Tidak Dapat Dijalankan)**, karena Penggugat **tidak menyebutkan secara konkret dan jelas terhadap luasan tanah yang terjadi tumpang tindih didalam petitum gugatannya**, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya-dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

G. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Penggugat pada **posita angka 39 dan petitum angka 11** pada pokoknya menyatakan "*memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memerintahkan Turut Tergugat I (ATR / BPN Kota Semarang) **mencoret SHGB No.268 / Karanganyar dan SHGB No.83 / Karanganyar dan menerbitkan SHGB baru***".
2. Bahwa tindakan hukum berupa **pencoretan SHGB dan selanjutnya menerbitkan SHGB baru** sebagaimana tersebut diatas adalah **bentuk Pembatalan Sertipikat**.
3. Bahwa apabila Pembatalan Sertipikat tersebut dihubungkan berdasarkan Bukti Awal Penggugat dalam *e-Court* perkara *a quo* berupa **Surat Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : B / MP.01.02 / 662-33.74 / V / 2024 tanggal 08 Mei 2024** pada **angka 2 huruf e** yang menyatakan "*Bahwa SHGB Nomor 83 / Karanganyar seluas 104.307 m² terbit tanggal 20 Januari 2005 atas nama PT. Karya Utama Bumi, berkedudukan di Semarang dan saat ini tercatat atas nama PT. New Ratna Motor berkedudukan di Kota Semarang*".

Maka secara hukum PT. Karya Utama Bumi **wajib ditarik sebagai Pihak Tergugat atau minimal didudukkan sebagai Pihak Turut Tergugat**, karena **demi kepastian hukum dan tuntasnya perkara a**

quo maka **wajib hukumnya sejak awal harus dapat dibuktikan** terhadap perolehan dan penerbitan pertama atas SHGB Nomor 83 / Karanganyar atas nama PT. Karya Utama Bumi apakah perolehannya melanggar hukum atau tidak. **Sehingga Penggugat dalam perkara a quo tidak serta merta menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

Padahal faktanya Tergugat II memperoleh SHGB Nomor 83 / Karanganyar dari PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I). Dan PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I) memperoleh SHGB Nomor 83 / Karanganyar dari PT. Karya Utama Bumi.

Hal tersebut sejalan dengan **Pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor : 1642 K/Pdt/2005** yang menyatakan

“Dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

(Vide : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-notaris-sebagai-turut-tergugat-lt4f2a062695e26/> diakses pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2024 jam 16:30 WIB)

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil, karena Mengalami Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).**

H. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian Eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada huruf **C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Indikasi SHGB Nomor : 83 Telah Dioper**, yang pada pokoknya menyatakan **Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas atas dasar apa Tergugat III memperoleh hak dari Tergugat II, maka akibat**

hukumnya Penggugat salah menarik Tergugat III dalam perkara a quo.

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti gugatan Penggugat mengalami Cacat Formil, karena Mengalami *Error In Persona*, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

I. SURAT KUASA PENGGUGAT CACAT FORMIL

1. Bahwa setelah membaca Surat Kuasa Penggugat secara teliti, utuh dan menyeluruh ternyata Penggugat maupun Kuasa Hukumnya **Tidak Berwenang / Tidak Mempunyai Legal Standing** untuk mengajukan Jawaban Rekonpensi baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara dan Duplik Rekonpensi, karena Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2024 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya sebagai dasar untuk membuat dan mengajukan perkara *a quo* nyata-nyata **tidak ada klausula** untuk mengajukan Jawaban Rekonpensi baik Eksepsi dan Pokok Perkara maupun Duplik Rekonpensi, oleh karena itu Jawaban Rekonpensi Tergugat Rekonpensi baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara secara hukum **Haruslah Ditolak dan Dikesampingkan**.
2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas terbukti Surat Kuasa Khusus Penggugat kepada Kuasa Hukumnya mengalami Cacat Formil, oleh karena itu gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

DALAM KONPENSI / POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dan secara mutatis mutandis harus juga dianggap sebagai dasar bagi dalil-dalil Jawaban dalam Konpensi / Pokok Perkara.

2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 2, angka 3, angka 4, angka 24 dan angka 25 adalah **tidak benar dan mengada-ada**, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :
 - a. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat posita angka 2, angka 4, angka 24 dan angka 25 yang pada pokoknya menyatakan
“telah terjadi tumpang tindih tanah antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar” adalah tidak benar dan mengada-ada, karena :
 - 1) Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor : 93 / Pdt.g / 2022 / PN Smg tanggal 10 Agustus 2022 pada halaman 14 Kepala BPN Kota Semarang (Turut Tergugat) dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat I dengan jelas dan tegas dalam petitum pokok perkara memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk **“Menyatakan sah dan berharga** Sertipikat Hak Milik Nomor 1850 / Karanganyar atas nama Budi Prasetyo **dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 83 / Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang”**.
 - 2) Bahwa berdasarkan petitum dari Kepala BPN Kota Semarang sebagaimana tersebut diatas **Terbukti Tidak Ada Tumpang Tindih** antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 /

Karanganyar, karena apabila terjadi tumpang tindih, maka Kepala BPN Kota Semarang dalam petitumnya tersebut tidak akan menyatakan sah dan berharga terhadap SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.

- b. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana tersebut diatas, maka akibat hukumnya terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 3 **harus ditolak dan tidak ada relevansinya** dengan perkara *a quo*.
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 5, angka 28, angka 29 dan angka 30 adalah **tidak benar dan mengada-ada**, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan Eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada **huruf C**. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Indikasi SHGB Nomor : 83 Telah Dioper dan **huruf H**. Gugatan Penggugat *Error In Persona*, maka alasan Penggugat menarik PT. Meratus Manajemen Aset sebagai Pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah **tidak berdasar secara hukum**, karena Penggugat **tidak menyebutkan** atas dasar apa PT. Meratus Manajemen Aset memperoleh Haknya dari PT. New Ratna Motor (Tergugat II). **Apakah diperoleh secara sewa atau hibah atau jual beli ??? Jawabannya adalah Tidak Jelas.**
Dan selain itu, **Penggugat dalam posita dan petitumnya tidak menyebutkan luasan tanah yang terjadi tumpang tindih tanah** antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.
 - b. Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat **Haruslah Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)**.

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 7 adalah **tidak benar dan mengada-ada**, karena bila dikaji secara Data Yuridis dan Fisik maka batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat sangat tidak mendasar dengan alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II terbit pada tanggal 20 Januari 2005 disisi lain Penggugat mendalilkan SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat diterbitkan pada tanggal 12 Maret 1990 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I). Adapun batas-batas tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar sebelah Timur berbatasan dengan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar. Padahal Tahun 1990 SHGB Nomor : 83 / Karanganyar belum lahir atau belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I), **sehingga batas-batas yang didalilkan Penggugat sangat tidak relevan dan mendasar.**

b. Bahwa sehubungan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar letaknya disebelah Timur SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat **maka letak tanahnya harusnya tidak terjadi tumpang tindih.**

c. Bahwa SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

Sebelah Timur : Tanah PT. Karisma dan Robert

Sebelah Selatan : PT. Andalan dan Tanah 02136

Sebelah Barat : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

Bila dicermati dalam batas-batas tersebut diatas, maka tidak tercantum SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat.

Oleh sebab itu patut diduga tanah Penggugat lokasinya

bukan diarea SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II.

- d. Bahwa sangat tidak mungkin SHM yang diterbitkan Tahun 1990 dapat menguraikan dan menjelaskan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II yang belum terbit, anehnya dalam gugatan Penggugat telah menjelaskan dan memuat batas-batas sebelah Timur tersebut berbatasan dengan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar yang terbit pada Tahun 2005. Atau baru diterbitkan 15 Tahun kemudian. Oleh sebab itu gugatan Penggugat menjadi fakta yang sangat tidak masuk akal.
- e. Berdasarkan Surat Ukur yang dibuat pada Tahun 2005 bila tanah Penggugat adalah tumpang tindih dengan SHGB Nomor: 83 / Karanganyar milik Tergugat II harusnya Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) menjelaskan mengenai kedudukan SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat, namun hasil pengukuran bidang tanah tersebut tidak terdapat tumpang tindih sehingga Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) melanjutkan proses menerbitkan Surat Ukur dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 11.0116.03.02135. Bila diatas tanah SHGB Nomor : 83 / Karanganyar sudah terbit SHM Nomor : 1850 / Karanganyar, maka dipastikan pada Tahun 2005 tidak mungkin SHGB Nomor : 83 / Karanganyar diterbitkan.
- f. Bahwa Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah salah satu komponen penting dalam proses pengecekan legalitas dan keaslian sertipikat tanah, NIB merupakan tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang **Bersifat Unik atau Tunggal**, sehingga untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia, melalui NIB siapapun yang hendak membeli tanah dan rumah yang akan dijual atau dapat mengetahui keaslian dan status kepemilikan Properti

tersebut secara akurat, serta dipergunakan untuk mengidentifikasi dan membedakan antara satu bidang tanah dengan bidang tanah lainnya, sehingga melalui NIB bisa mengetahui berbagai informasi terkait letak bidang tanah, pemegang hak, penggunaan, hingga status tanah tersebut apakah sengketa atau tidak.

g. **Berdasarkan dalil-dalil diatas menurut Tergugat II terhadap SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat letaknya bukan di atas tanah milik Tergugat II.**

6. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 8, angka 23 dan angka 26 adalah **tidak benar**, karena menurut Tergugat II perubahan pada masalah Adminstrasi Desa pada waktu itu tidak diikuti Pemeriksaan Yuridis dan Fisik dengan alasan :

a. Bahwa Penggugat ketika terjadi perubahan Administrasi Desa

SHM Nomor : 437 / Randugarut menjadi SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan mendapat tanah tersebut pada Tahun 1990 namun pada kenyataannya sampai dengan Tahun 2020 (selama 30 tahun) tidak mengajukan keberatan apabila tanahnya dikuasai Tergugat II, hal ini dikarenakan Penggugat tidak menguasai tanah dan tidak mengetahui jelas letak tanah yang sebenarnya. **Hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 15 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.** Seharusnya Penggugat memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dan Penggugat sudah hampir 34 Tahun tidak menguasai dan menjaga tanah tersebut. Disisi lain Tergugat II sebagai pemilik tanah

dengan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar sejak tahun 2005 menguasai tanah dan mempergunakan sesuai penggunaannya. Anehnya pada Tahun 2020 Penggugat mengakui tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah Tergugat II.

b. Bahwa berdasarkan Riwayat Tanah terhadap SHGB Nomor : 83 / Karanganyar perolehannya berasal dari :

1) Bahwa SHGB Nomor : 83 / Karanganyar sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Januari 2005 Nomor : 1 / Karanganyar / 2005, seluas 100.771 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.0116.03.02135, **sedangkan** SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dahulu SHM Nomor : 437 / Randugarut berasal dari Letter C Petuk D. Huruf C Desa No.310, Persil No.68b, Klas IV, luas ± 19.170 m², oleh karena itu Letter C SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II berbeda dengan SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat.

2) Bahwa tanah Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar terletak di Jl. Walisongo, **sedangkan** tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar terletak di Jl. KP. Karanganyar. Bila dikaji secara yuridis artinya letak tanah tersebut lokasi berbeda dan jalan tersebut sampai saat ini lokasi memang berbeda dan tidak sama.

3) Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi MASKON sebagai Staf Kelurahan Karanganyar dalam keterangannya sebagai saksi dalam Perkara Nomor : 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg dibawah sumpah menyatakan :

“Berdasarkan data yang ada pada Kelurahan Karanganyar yakni dalam buku DHKP dan Peta Blok

diketahui tanah milik Penggugat (SHM No 1850) dengan Nomor Pajak SPPD No. B 0029206 tidak tercatat dalam gambar Peta Blok wilayah dimana HGB 83 berada”

(Vide : Halaman 20 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg) Sehingga SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat lokasinya berbeda dan tidak sama dengan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 9 adalah **tidak benar**, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :

- a. Bahwa menurut Tergugat II pengecekan dan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah tidak menunjukkan letak tanah dan fisik karena menurut **Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Jo. Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997** pengecekan dalam rangka persiapan pembuatan akta peralihan dan lain-lain, apabila sesudah dilakukan pengecekan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertipikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk.
- b. Bahwa kewajiban pemilik tanah memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan,

pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar, data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh kepala desa/ lurah oleh karena itu pelaksanaan asas "*contradictoire delimitatie*" ini wajib disaksikan oleh aparat desa / kelurahan. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur dalam **Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam **Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**. Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur, data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang. Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang dapat hadir menyaksikan pengukuran menandatangani Gambar Ukur dengan membuat pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan kontradiktur sebelumnya. Dengan merujuk pada penjelasan di atas ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa dikemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah. Berdasarkan dalil-dalil diatas maka Pengecekan tersebut

tidak menggambarkan adanya tata cara yang dilakukan oleh Penggugat dan Kantor Pertanahan Kota Semarang karena ketika dilakukan pengecekan tanah SHM Nomor : 1850 / Karanganyar **sangat menyimpang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** dengan alasan :

- 1) Tanpa menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan.
 - 2) Tanpa menghadirkan Kepala Kelurahan Setempat.
 - 3) Tanpa melakukan rekontruksi bidang tanah dan melendirkan antara data dikantor dan dilapangan dengan mendasarkan dokumen yang benar.
 - 4) Tanpa Gambar Ukur serta diikuti dengan penandatanganan pemilik yang berbatasan.
 - 5) Tanpa penjelasan data yuridis dan data fisik serta alasan Hukum kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Lokasi tanah tumpang tindih dengan mendasarkan dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Tahun 1990 dan SHGB Nomor 83 / Karanganyar dengan mendasarkan Berita Acara sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 10, angka 11 dan angka 22 adalah **tidak benar**, karena terhadap pengujian perolehan SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar baik Data Yuridis dan Data fisik yang mempunyai kewenangan adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) berdasarkan buku tanah dan dokumen yang tersimpan sebagai dokumen negara, serta dokumen yang dikecualikan sesuai **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Jo. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32 Tahun 2021 Tentang layanan Informasi Publik Informasi**

Publik dokumen yang Dikecualikan sebagaimana dalam Pasal 20 huruf f bersifat :

- a. Ketat dan Terbatas ; dan
- b. Rahasia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan kepentingan umum didasarkan pada Pengujian Konsekuensi yang timbul apabila suatu informasi diberikan kepada masyarakat serta setelah dipertimbangkan dengan seksama bahwa menutup Informasi Publik dapat melindungi kepentingan yang lebih besar daripada membukanya atau sebaliknya.
- c. Pengklasifikasian Informasi Publik yang Dikecualikan ditetapkan oleh PPID Kementerian.

Berdasarkan dalil-dalil diatas maka dalam posita 10 gugatan Penggugat dalam memperoleh dokumen tersebut dari mana apabila diperoleh dari Dokumen yang tersimpan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang tanpa melalui mekanisme sesuai Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32 Tahun 2021 Tentang layanan Informasi Publik **maka hal tersebut telah terjadi penyimpangan hal ini dapat dilaporkan melalui penegak hukum karena termasuk PERBUATAN TINDAK PIDANA.**

- d. Bahwa Pemilik tanah dalam mengajukan permohonan pengukuran ulang dibuktikan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum dan Kantor Pertanahan Kota Semarang harus melakukan antara lain :
 - 1) Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral dan gambar hasil pengukuran di lapangan. Gambar Ukur yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut

hukum dan dituangkan dalam data fisik lapangan yang memuat letak bidang tanah (desa, kecamatan, kabupaten/kota). yang merupakan hasil pengukuran tersebut yang dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (Pasal 17 PP 24/1997), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18 PP 24/1997).

- 2) Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Sedangkan daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 PP 24/1997).
- 3) Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yaitu setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Berdasarkan dalil-dalil diatas maka Kantor Pertanahan Kota Semarang sangat mempunyai peranan penting dalam menentukan Dimana letak tanah SHGB Nomor : 83 / Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor (Tergugat II) dan Dimana letak SHM Nomor : 1850 / Karanganyar atas nama Budi Prasetio (Penggugat) dengan mendasarkan :

- 1) Dokumen - Dokumen yang ada dikantor tentang Riwayat Perolehan data fisik dan data yuridis.
- 2) Dokumen Surat Ukur yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat SHGB Nomor : 83 /

Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor (Tergugat II) dan SHM Nomor : 1850 / Karanganyar atas nama Budi Prasetio (Terugat I).

- 3) Bagaimana mekanisme cara melakukan rekonstruksi lapangan serta melendindingkan data dikantor sehingga bisa dengan gamblang, jelas menggambarkan Lokasi dilapangan yang sebenarnya.
- 4) Bahwa sehubungan kedua sertipikat tersebut sudah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) maka berdasarkan hukum pejabat yang berwenang dapat menjalankan dengan baik. Mengingat Pejabat yang sekarang telah membuat surat secara resmi bahwa Lokasi tanah tersebut tumpang tindih tentunya punya data dan dokumen serta saksi dan penjelasan dari kedua pemilik yang dituangkan dalam Berita Acara.
- 5) Bahwa Pejabat sebelumnya sampai dengan Tahun 2018 lokasi tersebut tidak terjadi tumpang tindih, dikarenakan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar dapat dipergunakan sebagai jaminan dan lain-lain ; dan SHGB tersebut juga telah dilakukan pengecekan sesuai Pasal 97 PMNA Nomor 3 tahun 1997 dinyatakan sertipikat dalam kondisi tidak sengketa. Oleh sebab itu, maka dapat diduga pejabat yang menetapkan tumpang tindih dalam menjalankan tugasnya tanpa dasar yang kuat dan tanpa menjalankan kaedah kaedah hukum yang benar. Bahwa Gambar ploting sengketa 1 dan sengketa 2 menurut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak terdapat tanda tangan pejabat yang berwenang. Oleh sebab itu, Tergugat II meminta keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) apakah hasil ploting

tersebut adalah Turut Tergugat I yang menerbitkan. Dasar apa hasil tersebut bisa ditangan Penggugat serta kapan diperolehnya dan siapa yang menyerahkan

- 6) Bahwa Tergugat II merasa keberatan apabila SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tersebut oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) dinyatakan tumpang tindih. Hal ini sangat merugikan Tergugat II dengan alasan hukum yaitu pada tahun 2020 Tergugat II sebelum melakukan transaksi jual beli maka SHGB Nomor : 83 / Karanganyar sebelumnya dilakukan pengecekan terlebih dahulu dan hasilnya pengecekan dinyatakan tidak ada sengketa maupun blokir dan lain-lain. Berdasarkan hasil pengecekan tersebut maka Tergugat II melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I.
9. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat posita angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18 dan angka 19, karena posita-posita tersebut ditujukan kepada Tergugat I.
10. Bahwa dalil-dalil Penggugat posita angka 20, angka 21 dan angka 27 adalah tidak benar dan mengada-ada, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat II sarankan agar Penggugat membaca arti Penyerobotan Tanah, secara umum istilah penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak atau melanggar peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pengertian tersebut maka dapat Tergugat II jelaskan sebagai berikut :
 - 1) Bahwa Tergugat II adalah sebagai pemilik tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20

Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 Luas 100.771 M² dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

Sebelah Timur : Tanah PT. Karisma dan Robert

Sebelah Selatan : PT. Andalan dan tanah 02136

Sebelah Barat : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

2) Bahwa sejak tahun 2005 Tergugat II menguasai dan memelihara tanah sesuai Pasal 15. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yaitu Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu.

3) Bahwa Tergugat II dalam menguasai tanah tersebut tidak menyimpang kaedah hukum atau norma hukum dengan alasan :

a) SHGB Nomor : 83 / Karanganyar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang satu-satunya Lembaga / Departemen yang mempunyai kewenangan dalam menerbitkan sertifikat hak.

Bahwa sesuai Gambar ukur Nomor Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 letaknya sesuai diuraikan dalam huruf a diatas letaknya sama dengan yang dikuasi oleh Tergugat II.

b) Bahwa Tergugat II sejak menguasai dan memiliki tanah berdasarkan jual beli pada Tahun 2005 tidak terdapat penjelasan tanah tersebut sengketa

apalagi tumpang tindih dan batas-batas tanah sampai saat ini terus terjaga.

- c) Bahwa SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat semula didesa Randugarut letaknya dimana dan Penggugat tidak pernah menguasai tanah serta tidak mengetahui batas-batasnya sehingga yang melakukan penyerobotan itu Penggugat sendiri.
 - b. Penyerobotan tanah termasuk ke dalam penyalahgunaan wewenang terhadap hak milik tanah. Pemerintah melalui undang-undang telah mengatur pasal khusus untuk memberikan kemudahan kepada korban yang mengalami penyerobotan tanah. Selain itu tiap-tiap orang dan badan hukum yang mempunyai hubungan dengan tanah wajib memelihara dan mencegah kerusakan tanah.
11. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 31, angka 32 dan angka 33 adalah **tidak benar dan tidak ada relevansinya dengan perkara a quo**, karena untuk menyatakan Sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, **tidak hanya sekedar membandingkan antara dua sertipikat dengan cara cukup dilihat masing-masing dari tahun penerbitannya**, tetapi harus dapat dibuktikan apakah perolehannya didasarkan pada alas hak yang tidak sah, hal tersebut berdasarkan **SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 huruf a.**
 12. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat posita angka 34, angka 35, angka 36 dan angka 39 adalah **tidak benar dan mengada-ada**, karena Penggugat dalam posita dan petitumnya tidak pernah menyebutkan luasan tanah tumpang tindih secara konkret dan jelas antara tanah SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat dan tanah SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II, sehingga **tidak relevan**

apabila selanjutnya Penggugat minta ganti kerugian kepada Tergugat II.

13. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 37 adalah **tidak benar dan harus ditolak**, karena Tuntutan Uang Paksa (*Dwangsom*) **Tidak Dapat** diajukan bersama-sama dengan Tuntutan Pembayaran Sejumlah Uang sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita angka 36 yang pada pokoknya menuntut pembayaran kerugian kepada Tergugat II yang apabila gugatannya dikabulkan, hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung**, yang menyatakan :

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 79 K/Sip/1972,**

yang menyatakan :

“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”

b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 793 K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973,** yang menyatakan :

“Uang Paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”

c. **Putusan Mahkamah Agung Nomor : 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976,** yang menyatakan :

“Dwangsom ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”

14. Bahwa terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana posita angka 38 adalah **tidak berdasar dan haruslah ditolak**, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :

a. Bahwa ketentuan Putusan Provisi diatur dalam Pasal 53 Rv, memiliki pengertian yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award (temporary disposal)* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara,

tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara. Gugatan Provisi harus memenuhi Syarat Formil diantaranya adalah :

- 1) Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- 2) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- 3) Gugatan dan permintaan **tidak boleh menyangkut pokok perkara.**

- b. Bahwa **Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat telah menyangkut pokok perkara dan tuntutan tersebut tidak ada urgensi dan relevansinya, karena Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya tidak dapat menyebutkan luasan tanah yang tumpang tindih secara konkret dan jelas antara tanah milik Penggugat SHM Nomor 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor 83 / Karanganyar ; Tuntutan Provisi pada pokoknya adalah tuntutan yang mendahului Pokok Perkara dan bukan mengenai Pokok Perkara,** dan apabila Tuntutan Provisi telah menyangkut pada pokok perkara, maka menurut **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070 K / SIP / 1972 tanggal 7 Mei 1973,** maka Tuntutan Provisi seperti itu bukanlah merupakan Tuntutan Provisi, yang selengkapnya sebagai berikut :

*“Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan ; **tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschill) tidak dapat diterima**”*

- c. Oleh karena tidak terpenuhinya Syarat Formil Gugatan Provisi,

maka terhadap Tuntutan Provisionil Penggugat **Haruslah Dinyatakan Tidak Dapat Diterima.**

15. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 41 adalah **tidak benar dan harus ditolak**, terhadap hal tersebut dapat diberikan bantahan / sanggahan sebagai berikut :

- a. Bahwa yang dimaksud dengan Putusan Serta Merta adalah putusan yang berisi amar memerintahkan supaya putusan yang dijatuhkan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, bahkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan perlawanan atau banding atau kasasi.
- b. Bahwa Penjatuhan Putusan Serta Merta **bersifat Eksepsional**, dimana Hakim sebelum menjatuhkan putusan **Harus benar-benar** memahami sifat penggunaan Lembaga Serta Merta tersebut. Penjatuhan Putusan Serta Merta **bersifat Fakultatif Bukan Imperatif**, artinya **Hakim tidak wajib** mengabulkan Permohonan Serta Merta, kecuali apabila telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam **Pasal 180 Ayat (1) HIR** atau Pasal 191 Ayat (1) RBg.
- c. Bahwa **syarat utama** menjatuhkan Putusan Serta Merta **harus didukung dengan bukti-bukti yang memiliki Kekuatan Pembuktian (*bewijskracht*)** sebagai berikut :
 - yang cukup sempurna (*vollendig bewijskracht*).
 - yang bernilai kekuatan mengikat (*bindende bewijskracht*).
 - yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*).
- d. Bahwa berhubung dengan hal tersebut diatas, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus Perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat

Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) **harus** disertai Penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"

Tanpa jaminan tersebut, **tidak boleh** ada pelaksanaan Putusan Serta Merta. Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan Permohonan Serta Merta **harus** memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

[Vide : SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil Jo. Rumusan Hasil Diskusi Kelompok Komisi Bidang Tekhnis Komisi I Peradilan Umum Sub Komisi IA (Perdata)]

- e. Bahwa faktanya Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya **tidak dapat menyebutkan luasan tanah yang terjadi tumpang tindih secara konkret dan jelas** antara tanah SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Penggugat dan tanah SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Tergugat II.
- f. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kehadapan Yth. Majelis

Hakim Pemeriksa Perkata untuk **Menolak** Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa semua dalil-dalil yang telah diajukan dalam Jawaban Konpensi baik Eksepsi dan Konpensi / Pokok Perkara tersebut diatas adalah merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dan secara mutatis mutandis harus juga dianggap sebagai dasar dalam Gugatan Rekonpensi.
2. Bahwa semula Tergugat II sekarang disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan semula Penggugat sekarang disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah sebagai Pemilik Tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 seluas 100.771 m² batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)
 - Sebelah Timur : Tanah PT. Karisma dan Robert
 - Sebelah Selatan : PT. Andalan dan Tanah 02136
 - Sebelah Barat : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)
4. Bahwa Riwayat Tanah perolehan Penggugat Rekonpensi sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah yang menjadi Obyek Sengketa 2 berupa SHGB Nomor : 83 / Karanganyar semula adalah milik PT. Ahabe Niaga Selaras yang diperoleh karena peralihan hak dengan Jual Beli dari PT. Karya Utama Bumi Semarang (Penjual) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30-09-2006 Akta No. 105 / 2006 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH. selaku PPAT.
 - b. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki SHGB Nomor : 83 / Karanganyar oleh PT. Ahabe Niaga Selaras dilakukan peralihan hak karena Jual Beli kepada PT. New Ratna

Motor (Penggugat Rekonpensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 260 / 2020 tanggal 17-06-2020, yang dibuat oleh Ngadino.,SH.,MH.

Sehingga secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM,** hal tersebut sejalan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf B. Rumusan Kamar Perdata, Angka 4** dengan tegas menyatakan :

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

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

- Pembelian tanah melalui Pelelangan Umum atau ;*
- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah** (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau ;*

- *Pembelian terhadap Tanah Milik Adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan Hukum Adat yaitu :*
 - ✓ *Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).*
 - ✓ *Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
 - *Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;*
 - *Tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;*
 - *Tanah / objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau ;*
 - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*
- c. Bahwa Penggugat Rekonpensi selanjutnya terhadap SHGB Nomor : 83 / Karanganyar telah pernah dipasang Hak Tanggungan pada PT. Bank Central Asia, Tbk. yang berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan :
 - 1) **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor : 544 / 2021 tanggal 14 Juni 2021 yang dibuat dihadapan PPAT

Jane Margaretha Handayani, SH., M.Kn. Para Pihak adalah

Pihak Pertama : PT. New Ratna Motor
(Penggugat Rekonpensi) ;

Pihak Kedua : PT. Bank Central Asia, Tbk.

- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan** yang diterbitkan oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan kepala akta berbunyi **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 07347/2021, Peringkat : Pertama, Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor : 544 / 2021 tanggal 14/06/2021 yang dibuat oleh Jane Margaretha Handayani, untuk menjamin pelunasan piutang sejumlah **Rp.143.210.250.000,-** (*seratus empat puluh tiga miliar dua ratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) Beserta Benda Lain bangunan / gedung / segala sesuatu yang sekarang ada maupun segala sesuatu yang akan didirikan / dibangun / ditempatkan / ditanam / diperoleh diatas tanah tersebut kemudian hari, yang karena sifat, kegunaan / peruntukannya dan / atau menurut penetapan Undang-Undang dianggap sebagai benda.
- 3) **Akta Perjanjian Kredit** Nomor : 19 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Angelique Tedjajuwana, SH., di Kota Semarang, yang telah diubah dan terakhir diubah dengan Akta Perubahan Atas perjanjian Kredit Nomor : 53 tertanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Buena Brahmana, SH., M.Kn. di Jakarta.

- d. Bahwa sebelum dilakukan peralihan hak karena jual beli maupun pendaftaran memasang hak tanggungan maka Penggugat Rekonpensi melakukan pendaftaran pengecekan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar sebagai berikut :
- 1) Pada tanggal 08 Agustus 2006 dilakukan pengecekan Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam rangka peralihan hak karena jual beli.
 - 2) Pada tanggal 03 Juni 2016 dilakukan pemisahan sehingga luasnya menjadi 100.771 m² yang sebelumnya 104.307 m².
 - 3) Pada tanggal 06 April 2017 dan tanggal 08 Desember 2017 dalam rangka memasang Hak Tanggungan Nomor 00525 Tahun 2018.
- e. **Bahwa dalam pendaftaran pengecekan tersebut diatas Kantor Pertanahan Kota Semarang telah memeriksa Data Yuridis dan Diputuskan tanah tersebut tidak terdapat masalah dan tidak terdapat sengketa maupun perkara baik perdata maupun pidana sehingga proses perbuatan hukum sebagaimana tersebut diatas dapat diproses lebih lanjut.**
5. Bahwa dikaji secara mendalam sesuai **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** **maka tanah tersebut tidak tumpang tindih** dengan sesuai data yuridis dan fisik serta kesaksian dalam Perkara Perdata Nomor : 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg Jo. Perkara Nomor : 403 / Pdt / 2022 / PT SMG Jo. Perkara Nomor : 1936 K / Pdt / 2023 dan fakta secara detail sebagai berikut:
- a. Letak Tanah :

Letak tanah SHGB Nomor : 83 / Karanganyar dengan luas : 100.771 m² di Jl. KP. Karanganyar. Sedangkan tanah milik Tergugat Rekonpensi SHM Nomor : 1850 / Karanganyar terletak

di Jl. Walisongo. Bila dikaji secara yuridis artinya letak tanah tersebut lokasinya sangat berbeda dan jalan tersebut juga berbeda dan tidak sama.

- b. SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 luas : Luas 100.771 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

Sebelah Timur : Tanah PT. Karisma dan Robert

Sebelah Selatan : PT. Andalan dan tanah 02136

Sebelah Barat : Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)

Dan telah dilakukan pengecekan dan telah diperiksa oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dalil-dalil tersebut diatas.

- c. Bahwa berdasarkan Saksi MASKON sebagai Staf Kelurahan Karanganyar dalam keterangannya sebagai saksi dalam Perkara Nomor : 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg menyatakan :

“Berdasarkan data yang ada pada Kelurahan Karanganyar yakni dalam buku DHKP dan Peta Blok diketahui tanah milik Penggugat (SHM No 1850) dengan Nomor pajak SPPD No. B 0029206 tidak tercatat dalam gambar Peta Blok wilayah dimana HGB 83 berada”

(Vide : Halaman 20 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg)

Sehingga SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Tergugat Rekonpensi lokasinya berbeda dan tidak sama dengan

SHGB Nomor : 83 / Karanganyar milik Penggugat Rekonpensi.

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat terkejut ketika SHGB Nomor : 83 / Karanganyar yang diterbitkan tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 luas : Luas 100.771 m², pada Tahun 2020 dinyatakan tumpang tindih oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang dimana SHGB Nomor : 83 / Karanganyar yang diterbitkan Tahun 2005 telah melalui proses pendaftaran baik perbuatan hukum melalui Jual Beli dan pemasangan Hak Tanggungan serta pengecekan dan pemeriksaan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dinyatakan tidak terdapat sengketa dan tumpang tindih.
7. Bahwa Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang ketika menetapkan tanah tersebut tumpang tindih **tanpa kajian hukum yang mendalam seolah-olah lepas tanggungjawab** terbukti pada saat jawab-jinawab dan pembuktian dalam Perkara Perdata Nomor : 93 / Pdt.G / 2022 / PN Smg Jo. Perkara Nomor : 403 / Pdt / 2022 / PT SMG Jo. Perkara Nomor : 1936 K / Pdt / 2023.
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik Sah Tanah yang terdaftar dalam SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 luas 100.771 m² dengan alasan :
 - a. Penguasaan Fisik
Bahwa Penggugat Rekonpensi sejak tahun 2005 secara fisik dikuasai sampai saat ini dan memelihara tanah tersebut serta batas-batasnya tetap terjaga adalah sebagai Pemilik Tanah.
 - b. Namun Tergugat Rekonpensi yang mengaku memiliki SHM Nomor : 1850 / Karanganyar sejak tahun 1989 seluas 18.828 m² yang dibeli dari Suparti binti Hardjono berdasar Akta Jual Beli No. 4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 oleh Notaris Hadi Wibisono yang terletak di Kelurahan

Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang. Namun sejak tahun 1989 tidak pernah menguasai fisik tanah dan Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui secara pasti letak tanah tersebut. Tergugat Rekonpensi tiba-tiba mengakui letak tanah yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi, namun saat diminta untuk menunjukkan batas-batasnya Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui. Hal bertentangan dengan UU Nomor 5 tahun 1960. Harusnya Kantor Pertanahan Kota Semarang bekerja lebih profesional dalam menyikapi terhadap masalah-masalah tanah yang pemiliknya tidak menguasai fisik dan tidak mengetahui letak tanah dan batas-batas tanah. Penggugat Rekonpensi telah memelihara dan menggunakan tanah tersebut sesuai penggunaannya yang diatur dalam UU nomor 5 tahun 1960, seharusnya yang dikenakan sanksi bukan Penggugat Rekonpensi, tetapi seharusnya bila perlu SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Tergugat Rekonpensi dibatalkan, karena tidak menggunakan dan memelihara tanah sesuai penggunaannya atau masuk dalam kategori tanah terlantar.

c. Pengukuran Tanah

Bahwa pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang diajukan pihak Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik SHM Nomor : 1850 / Karanganyar. Namun Ketika di lakukan penelitian secara yuridis maka Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak melakukan kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan. Bahwa hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tidak diketemukan hasilnya berupa peta bidang yang menunjukkan tumpang tindih. Oleh karenanya, Kantor Pertanahan Kota Semarang telah memutuskan tumpang

tindih maka dalam pemeriksaan baik tahap pembuktian maupun dalam Eksepsi serta kesimpulan harus menjawab dan menjelaskan kenapa terjadi tumpang tindih yang selama 34 tahun dinyatakan tidak terjadi tumpang tindih, yang meliputi :

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya.
- 3) Pengecekan kedua sertifikat yang tumpang tindih.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis ; dan
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 6) Kedua Dokumen dan Surat Ukur yang menjadi SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar bila hilang harus dibuktikan dengan cara kapan hilang dan siapa yang menghilangkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Tergugat II / Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat dihadapan Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Tidak Disebutkan Berapa Luasan Tanah Yang Tumpang Tindih.
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Indikasi SHGB Nomor : 83 Telah Dioper.
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Petitum Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil.
6. Menyatakan Gugatan Penggugat Mengalami *Prematur*.
7. Menyatakan Gugatan Penggugat *Non-Executable* (Eksekusi Tidak Dapat Dijalankan).

8. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
9. Menyatakan Gugatan Penggugat *Error In Persona*.
10. Menyatakan Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil.
11. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).
12. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI / POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukumnya, bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli Yang Beritikad Baik Dan Harus Dilindungi Secara Hukum.
3. Menyatakan Hukumnya, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 83 / Karanganyar, Luas 100.771 m², terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. New Ratna Motor mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat gugatan Penggugat Rekonpensi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

ATAU : Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Tergugat III:

I. DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun dengan baik dan teratur sehingga tidak berdasarkan pada hukum, pada posita Penggugat angka 5 pada pokok dan intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III menguasai atau memanfaatkan tanah SHGB.83/Karanganyar untuk keperluan bisnis Tergugat III yang mana sebagian luasan tanah tersebut masuk dalam persil bidang SHM 1850/Karanganyar milik Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan keterangan diatas, pada posita Nomor 28, Penggugat mendapatkan bukti dan fakta lapangan terkait sebagian tanah miliknya *in casu* tanah sengketa 2 dikuasai/dimanfaatkan oleh Tergugat III dikarenakan adanya pembangunan jalan akses masuk diatas tanah sengketa *in casu*;
3. Bahwa pada posita Nomor 29 Penggugat secara yakin memasukkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* berdasarkan informasi yang didapatkan Penggugat terkait permohonan izin pembangunan yaitu KRK (Keterangan Rencana Kota) pada Dinas Penataan Ruang Kota Semarang (Turut Tergugat II) pada 01 April 2024 dengan Nomor Tanah HGB. 0083, luas 100771 M² dengan peruntukan Gudang;
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas batas-batas tanah dan luasan tanah yang dikuasai atau dimanfaatkan yang telah dilaukan pekerjaan fisik/pembangunan berupa jalan/akses/bangunan diatas tanah sengketa *in casu* sebagaimana tercantum pada posita nomor 38 oleh Tergugat III diatas tanah sengketa dari perkara *a quo*;
5. Bahwa berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559K/Pdt/1983 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149K/Sip/1975 menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek tanah sengketa dinyatakan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan gugatan tidak dapat diterima;
6. Bahwa dalam uraian M. Yahya Harahap, S.H, telah menjelaskan 4 (empat) makna terhadap kualifikasi gugatan kabur (*Obscuur Libel*), dalam tulisannya (*M. Yahya Harahap, S.H, HUKUM ACARA PERDATA*

tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika Edisi Kedua, Jakarta, Hal 514-523), telah menguraikan tidak jelasnya objek sengketa yang menimbulkan kekaburan objek gugatan mengenai tanah seperti batas-batasnya yang tidak jelas, letaknya tidak pasti, dan ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat berakibat gugatan tidak dapat diterima atau dinyatakan *obscuur libel*;

7. Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek tanah sengketa dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) II KARENA TELAH MENGGABUNGKAN 2 (DUA) SENKETA YANG SALING BERDIRI SENDIRI DIDALAM 1 (SATU) GUGATAN:

1. Bahwa sebagaimana terurai dalam surat gugatannya, PENGGUGAT mengajukan tuntutan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas dasar adanya dugaan tumpang tindih diantara tanah milik PENGGUGAT dengan milik TERGUGAT I selaku pemilik atas SHGB No.288 dan TERGUGAT II selaku pemilik atas SHGB No.83.
2. Bahwa secara nyata permasalahan yang timbul diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I didasarkan pada alas hak yang berbeda dan karenanya kedua permasalahan jelas-jelas 2 (dua) permasalahan yang berbeda yang tidak dapat digabungkan dalam 1 (satu) gugatan.
3. Bahwa dengan digabungkannya dua permasalahan diatas didalam satu gugatan dalam perkara *a quo* maka telah jelas gugatan yang diajukan PENGGUGAT terkualifikasi sebagai gugatan yang kabur dan cukup beralasan apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

ERROR IN PERSON KARENA TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM DIANTARA TERGUGAT III DENGAN PENGGUGAT:

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dengan tegas atas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya kecuali apa yang diakui dengan tegas oleh TERGUGAT III.
2. Bahwa sebagaimana terurai dalam surat gugatan PENGGUGAT, secara nyata diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dalam bentuk apapun.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, **syarat seseorang mengajukan gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara Pihak Penggugat dengan yang di tuntutan.**
4. Bahwa halmana berkesesuaian dengan Yurisprudensi sebagai berikut:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294K/Sip/1971:
“ bahwa Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum;”
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4K/Sip/1958:
“ bahwa syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum;”
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 639K/Sip/1975:
“ bahwa bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. “
5. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum diantara TEGRUGAT III dengan PENGGUGAT maka sudah sepatutnya berdasarkan Yurisprudensi-Yurisprudensi diatas gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa TERGUGAT III mohon apa yang telah tercatat pada bagian sebelumnya dianggap tercatat Kembali pada bagian ini.
2. Bahwa TERGUGAT III membantah dengan tegas atas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya kecuali apa yang diakui dengan tegas oleh TERGUGAT III.

3. Bahwa perlu TERGUGAT III sampaikan terlebih dahulu TERGUGAT III hanya akan membantah apa yang di dalilkan/ di tuntutan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III, akan tetapi oleh karena terkait penguasaan TERGUGAT III atas SHGB No.83/Karanganyar berkaitan erat dengan TERGUGAT II, maka agar dapat meluruskan fakta hukum yang sebenarnya TERGUGAT III juga akan membantah atas dalil-dalil PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II.

TERGUGAT II ADALAH PEMILIK SAH ATAS SHGB No.83/KARANGANYAR DAN TIDAK TUMPANG TINDIH DENGAN TANAH MILIK PENGGUGAT:

4. Bahwa TERGUGAT III membantah dengan tegas atas dalil PENGGUGAT pada posita angka 20 s/d 27 dalam surat gugatannya yang mendalilkan tanpa dasar terkait adanya tumpang tindih dan penyerobotan SHGB No.83/Karanganyar dengan SHM No.1850/Karanganyar milik PENGGUGAT.
5. Bahwa dalil PENGGUGAT diatas secara nyata tidak berdasarkan fakta maupun hukum dan karenanya harus ditolak.
6. Bahwa secara nyata SHGB No.83/Karanganyar di terbitkan atas dasar pengajuan dan prosedur yang sah melalui Kantor Pertanahan setempat/ TURUT TERGUGAT I.
7. Bahwa sebagaimana terurai dalam SHGB No.83/Karanganyar dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:
 - Permohonan pemecahan/ pemisahan. penggabungan atas SHGB No.83/Karanganyar diajukan pada tanggal 11 Januari 2005,
 - SHGB No.83/Karanganyar diterbitkan pada tanggal 20 Januari 2005.
 - SHGB No.83/Karanganyar pernah dialihkan 2 (dua) kali pada tahun 2006 dan terakhir kepada TERGUGAT II pada tahun 2020,
 - SHGB No.83 pernah dijadikan jaminan utang pada tahun 2018 dan tahun 2021.
8. Bahwa dengan adanya fakta hukum diatas, maka sangat janggal apabila terdapat tumpang tindih antara SHGB No.83/Karanganyar

dengan tanah milik PENGGUGAT yang menurut pengakuan PENGGUGAT telah terbit terlebih dahulu dikarenakan pada setiap peralihan kepemilikan dan atau pembebanan penjaminan SHGB No.83/Karanganyar secara pasti dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat dan telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut: "SKPT") dimana selama ini didalam SKPT yang diterbitkan atas obyek tersebut tidak menunjukkan adanya tumpang tindih dengan obyek lainnya.

9. Bahwa seandainya benar adanya tumpang tindih tersebut, **maka pada saat penerbitan/ proses penerbitan SHGB No.83/Karanganyar pada saat itu dan atau setidaknya pada saat proses peralihan kepemilikan dan atau pembebanan jaminan atas SHGB No.83 tersebut telah terdapat informasi adanya tumpang tindih tersebut mengingat menurut PENGGUGAT atas SHM No.1850/ Karanganyar telah terbit terlebih dahulu daripada SHGB No.83/ Karanganyar.**
10. Bahwa dengan adanya fakta hukum diatas maka telah jelas, proses dan prosedur penerbitan SHGB No.83/Karanganyar telah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan atas hal mana telah pula di periksa berulang kali pada saat proses peralihan kepemilikan dan atau pembebanan jaminan.
11. Bahwa dengan demikian telah jelas, dalil PENGGUGAT diatas sangat tidak berdasarkan fakta maupun hukum dan karenanya harus secara tegas ditolak.

TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK:

12. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III sampaikan pada bagian sebelumnya, SHGB No.83/Karanganyar telah beralih kepemilikannya kepada TERGUGAT II pada Tahun 2020.
13. Bahwa adapun dasar peralihan dari pemilik sah sebelumnya kepada TERUGUAT II adalah berdasarkan Akta Jual Beli No.26/2020 tanggal 17-06-2020 yang dibuat dihadapan Ngadino, SH, MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang dan atas seluruh pajak dan bea yang timbul telah pula dibayarkan kepada Negara.

14. Bahwa dengan demikian peralihan SHGB No.83/Karanganyar telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 37 PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
15. Bahwa selain itu, atas SHGB No.83/Karanganyar telah dikuasai oleh TERGUGAT II dan pemilik sebelumnya secara terbuka dan terus menerus tanpa adanya pihak-pihak yang menyampaikan keberatan atas penguasaan tersebut dan atas halmana telah pula memenuhi ketentuan Pasal 24 PP No.24/1997.
16. Bahwa dengan adanya peralihan dan penguasaan yang sah dan terbuka maka sudah sepatutnya menurut hukum TERGUGAT II dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik sehingga hak-haknya harus dilindungi oleh Undang-Undang,
17. Bahwa halmana berkesesuaian dengan:
- Pasal 531 KUHPerdara:
"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya"
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1267 K/PDT/2012:
"bahwa pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah."
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2318K/Pdt/2009 Jo. No. 2416K/Pdt/2009 Jo. No. 176K/Pdt/2011:
"bahwa pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)."
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 765PK/Pdt/2009 Jo. No. 710PK/Pdt/2011 Jo. No. 561K/Pdt/2012 Jo. No. 1090K/Pdt/2013:
"bahwa pembeli dianggap beritikad baik ketika dalam jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya."
18. Bahwa oleh karena TERGUGAT II telah terbukti sebagai pembeli beritikad baik, maka sudah sepatutnya hak-hak TERGUGAT II

dilindungi oleh Undang-Undang dan karenanya sudah sepatutnya atas gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

TERGUGAT III MEMANFAATKAN SHM No.83/KARANGANYAR SECARA SAH:

19. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT III membantah dengan tegas atas dalil PENGGUGAT pada posita angka 28 s/d 30 dalam surat gugatannya yang mendalilkan TERGUGAT III memanfaatkan lahan SHGB No.83/Karanganyar secara tidak sah.
20. Bahwa dalil PENGGUGAT diatas sangat tidak berdasarkan fakta maupun hukum dan karenanya harus secara tegas ditolak.
21. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada bagian sebelumnya, pemilik sah atas SHGB No.83/Karanganyar adalah TERGUGAT II.
22. Bahwa dengan demikian, oleh karena TERGUGAT III memanfaatkan SHGB No.83/ Karanganyar atas dasar ijin dari pemiliknya yang sah yakni TEGRUGAT II, maka secara hukum pemanfaatan TERGUGAT III atas obyek tersebut adalah pemanfaatan yang sah pula.
23. Bahwa dengan demikian telah terbukti dalil PENGGUGAT diatas sangat tidak berdasarkan fakta maupun hukum dan karenanya harus secara tegas ditolak.

TUNTUTAN PROVISI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM:

24. Bahwa dalam surat gugatannya PENGGUGAT juga mengajukan tuntutan provisi agar TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak melakukan kegiatan diatas SHGB No.83/Karanganyar.
25. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT diatas harus secara tegas ditolak mengingat pelaksanaan kegiatan yang dilakukan oleh TERGUGAT II Cq. TERGUGAT III diatas SHGB No.83/ Karanganyar telah mendapatkan izin dari Dinas terkait karena telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan.

26. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya atas tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT harus ditolak.

Bahwa dari uraian-uraian yuridis diatas, maka berkenan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata *a quo* untuk memutus sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya,

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima,

III. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima,

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*)

Jawaban Tergugat IV:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat IV;

2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat IV dan oleh karena itu perlu kami sampaikan dalam persidangan yang mulia ini bahwa Tergugat IV adalah pihak yang merasa dirugikan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh

Penggugat karena Tergugat IV tidak mengetahui sama sekali duduk permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya dalam perkara a quo sehingga Tergugat IV berkepentingan untuk mengajukan eksepsi dalam perkara aquo guna membela hak dan kepentingan Tergugat IV sebagai pemilik sah berdasarkan hukum atas objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atas nya tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu, Kota Semarang luas $\pm 4561 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang ;

3. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

a. Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya tertanggal 13 Mei 2024 menyampaikan sebagai berikut :

DALAM PROVISI ANGKA 2

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan pembangunan atau perbuatan fisik apapun terhadap tanah sengketa 1 sebagaimana SHGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I maupun tanah sengketa 2 yaitu sebagian dari tanah SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II yang masuk dalam sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA ANGKA 5

Menyatakan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas $\pm 4.561 \text{ m}^2$, atas nama Tergugat I, tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat;

DALAM POKOK PERKARA ANGKA 7

Menghukum Tergugat I atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat I, untuk

menyerahkan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas \pm 4.561 m² kepada Penggugat secara sukarela, tanpa syarat, termasuk menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I tersebut kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pencoretan sertifikat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA ANGKA 11

Memerintahkan Turut Tergugat I untuk segera mencoret Sertifikat HGB 268/karanganyar atas nama Tergugat I dan segera membetulkan SHGB 83/karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat Hak Milik 1850 milik Penggugat dengan menerbitkan sertifikat pengganti SHGB 83/karanganyar, apabila Tergugat I maupun juga Tergugat II masing-masing tidak secara sukarela menyerahkan sertifikat HGB 268 maupun sertifikat HGB 83 tersebut kepada Turut Tergugat I;

Bahwa setelah kami cermati dengan seksama, ternyata Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan ini, yang mana semestinya gugatan ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar, Kec. Tugu, Kota Semarang luas \pm 4561 m² (empat ribu lima ratus enam puluh satu perseg) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang adalah produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Turut Tergugat I (KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG) sehingga dalam hal ini sudah merupakan ranah dari Pengadilan Tata

Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadili karena tindakan Tergugat I (KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG) untuk menerima/memproses atau menolak permohonan sehingga terbit sebuah produk berbentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar tersebut adalah merupakan produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan obyek sengketa dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bukan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Semarang ;

- b. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu, Kota Semarang luas $\pm 4561 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I (KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG) sebagaimana dimaksud dalam **pasal 1 angka 9 UU No 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang berbunyi sebagai berikut :

“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”

- c. Penegasan sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 140 K/ TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002 yang menyatakan (kami kutip) :

“Sertifikat tanah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat deklaratif, artinya dibalik keputusan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya (de ware reschtstitel) “

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).

4. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (Prulum Litis Consortium)

- a. Bahwa setelah Tergugat mencermati dalil posita Penggugat dalam gugatannya tertanggal 13 Mei 2024 yang mana Penggugat mendalilkan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu Kota Semarang luas \pm 4561 m² (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang adalah objek sengketa perkara aquo maka perlu kami sampaikan dalam persidangan yang mulia ini terhadap objek sengketa perkara aquo tersebut adalah menjadi jaminan/agunan di Tergugat IV yang mana terhadap seluruh pengikatan kredit yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah dengan Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI yang mana terhadap pengikatan kredit tersebut telah dibuat dan

memenuhi ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian (vide Pasal 1320 KUHPerdara) sehingga SAH dan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para Pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara) ;

- b. Bahwa dalam hubungan hukum antara Tegugat IV dengan Pemohon kredit yaitu Tn.SEBASTIANUS HARNO BUDI adalah sebagai Debitur Tegugat IV dan satu –satunya Komisaris PT. AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang dan Tn.SIMON HARTO BUDI selaku Direktur PT. Komisaris PT. AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang, dimana dalam pinjaman kredit tersebut Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI telah menyerahkan jaminan berupa Sertikat Hak Guna Bangunan No. 00268 , Luas 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang, yang terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Kredit No.9 , tertanggal 27 April 2020 yang di buat dan ditandatangani, dihadapan Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO., SH,Sp.N.,M.Kn, Semarang dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.46, tanggal 27 Oktober 2020, yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Dr.NGADINO,SH.Sp.N.MH.,,Semarang sehingga sudah selayaknya apabila **Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO., SH,Sp.N.,M.Kn,Notaris di Kota Semarang dan Notaris Dr.Ngadino,SH.M.Kn.MH.,Notaris di Kota Semarang** tersebut diatas ditarik masuk sebagai Para Pihak dalam perkara ;
- c. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit No. 9 tanggal 27 April 2020, telah menghadirkan para pihak yang mengikatkan diri

dalam suatu Perikatan/ Perjanjian Adapun Para pihak dalam perikatan tersebut diatas adalah :

- Tn.SEBASTIANUS HARNO BUDI adalah sebagai Debitur Tergugat IV dan satu-satunya Komisaris PT.AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang;
- Tn.SIMON HARTO BUDI selaku Direktur PT. AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang;

Sehingga sudah selayaknya apabila **Tn.SEBASTIANUS HARNO BUDI dan Tn.SIMON HARTO BUDI** tersebut diatas ditarik masuk sebagai Para Pihak dalam perkara ;

- d. Bahwa oleh karena pembiayaan kredit yang diberikan kepada Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI merupakan kredit sindikasi atau "Syndicated Loan" dengan pemberian kredit oleh beberapa Kreditur yang dikarenakan jumlah kreditnya yang diajukan terlalu besar apabila diberikan oleh satu Kreditur yang selanjutnya terhadap pinjaman tersebut dilakukan pemberian pembiayaan bersama/ sindikasi antara PT BPR RESTU ARTHA MAKMUR berkedudukan di Kota Semarang yang beralamat di Jalan Majapahit 129 B Semarang dengan PT BPR KITA CENTRADANA yang beralamat di Kota Denpasar Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Bersama Para Pemberi Kredit Nomor : 8 tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO, S.H.,Sp.N., M.Kn., Notaris di Kota Semarang seehingga sudah selayaknya apabila **PT BPR KITA CENTRADANA** ditarik masuk sebagai Para Pihak dalam perkara ini;

- e. Bahwa oleh karena terhadap agunan/jaminan Tergugat I berupa Sertikat Hak Guna Bangunan No 00268, Luas ± 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS

berkedudukan di Kota Semarang yang terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang menjadi agunan/jaminan di Tergugat IV telah dilakukan eksekusi Lelang AYDA Hak Tanggungan dan dinyatakan **telah laku terjual** sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No.734/37/2023 tanggal 24 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sehingga sudah selayaknya apabila **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) SEMARANG** ditarik masuk sebagai Para Pihak dalam perkara ;

- f. Bahwa sebagaimana hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1078.K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan “gugatan yang tidak menarik pihak terkait sebagai tergugat, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”. juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976 yang menyatakan bahwa gugatan yang tidak menarik pihak terkait baik berhubungan langsung ataupun tidak langsung terhadap sengketa a quo, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Tergugat IV kemukakan dalam bagian Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat karena perlu kami sampaikan dalam persidangan yang mulia ini bahwa Tergugat IV adalah pihak yang merasa dirugikan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena Tergugat IV tidak mengetahui sama sekali duduk permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya dalam perkara a quo sehingga Tergugat IV berkepentingan untuk mengajukan jawaban dalam perkara a quo guna membela hak dan kepentingan Tergugat IV sebagai pemilik sah berdasarkan hukum atas objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar, Kec. Tugu Kota Semarang luas $\pm 4561 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang ;
3. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat a quo dengan fakta-fakta sebagai berikut :

**PROSES PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT IV
DENGAN SEBASTIANUS HARNO BUDI**

- a. Bahwa Tergugat IV telah memberikan fasilitas kredit sejumlah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) kepada Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI yang telah diikat dengan perjanjian kredit sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Kredit No.9 Tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Agustinus Andy Toryanto, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang ;
 - Akta Adendum Perjanjian Kredit No.46 tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ngadino, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang ;
- b. Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diikat dengan perjanjian kredit sebagaimana dimaksud di atas tersebut Tergugat I adalah sebagai penjamin atas kelancaran pembayaran hutang Tergugat IV dan atas nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00268 Luas \pm 4.561 m² yang terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah ;
- c. Bahwa perjanjian kredit tersebut di atas telah dibuat dan memenuhi ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian (vide Pasal 1320 KUHPerdata) sehingga SAH dan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para Pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdata) ;
- d. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit di atas maka Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI telah memberikan/ menyerahkan barang jaminan/ agunan kepada Tergugat IV yang terhadap jaminan/agunan sebagaimana tersebut di atas telah dibebani dengan hak tanggungan, berupa :
- **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu, Kota Semarang luas \pm 4561 m² (empat ribu lima ratus enam puluh satu**

persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang;

➤ Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) di PT BPR Restu Artha Makmur berkedudukan di Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 03739/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 18/2020 tanggal 27 April 2020, yang dibuat di hadapan AGUSTINUS ANDY TORYANTO,SH.Sp.N, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang.

– **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02160 terletak di Desa Pemagarsari Kec. Parung Kabupaten Bogor luas ± 2750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama PT. AINAKEA PARUNG JAYA;**

➤ Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) di PT BPR Restu Artha Makmur berkedudukan di Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 04893/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 429/2020 tanggal 19 Mei 2020, yang dibuat di hadapan Hajjah GRETA NOORDIANA.,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

d. Bahwa oleh karena barang jaminan/ agunan sebagaimana tersebut diatas telah dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"** tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai dengan ketentuan **Pasal 14 ayat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak**

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU HAK TANGGUNGAN")

yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 14 UU HAK TANGGUNGAN

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- e. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 9 Tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Agustinus Andy Toryanto, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang dan Addendum/Perubahan Akta Perjanjian Kredit No.46 Tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ngadino, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang maka terhadap pinjaman Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI telah jatuh tempo pada tanggal 27 April 2021 dan masih mempunyai tunggakan yang harus dibayarkan pada Tergugat IV, sehingga Tergugat IV sebagai Bank Leader memberikan peringatan kepada Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI yaitu :
- Surat Peringatan 1 (satu) , Tertanggal 05 Desember 2020.
 - Surat Peringatan 2 (dua) , Tertanggal 21 Desember 2020.

- Surat Peringatan 3 (tiga) , Tertanggal 20 Januari 2021.
 - Surat Teguran Hukum / Somasi ke 1 (satu), Tertanggal 11 Februari 2021.
 - Surat Teguran Hukum / Somasi ke 2 (dua) , Tertanggal 19 Februari 2021.
 - Surat Teguran Hukum / Somasi ke 3 (tiga)/ terakhir , Tertanggal 17 September 2021.
- f. Bahwa oleh karena Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat IV sehingga dapat dikategorikan Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI telah melakukan Wanprestasi;

PROSES LELANG TERHADAP JAMINAN/AGUNAN DEBITUR SEBASTIANUS HARNO BUDI

- g. Bahwa oleh karena Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI tidak ada etika baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pelunasan kepada Tergugat IV atau dengan kata lain Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI telah Wanprestasi maka dengan mengacu pada Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) dimana debitur telah cidera janji sehingga telah memenuhi syarat secara hukum untuk diajukan penjualan lelang terhadap jaminan debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI :

Pasal 6 UUHT :

“Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan“

Pasal 20 ayat 1 huruf (a) :

“Apabila Debitur wanprestasi maka Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu “

- h. Bahwa pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2022 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor telah dilakukan penjualan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02160, Luas 2.750 m², atas nama PT.AINAKEA PARUNG JAYA yang terletak di Kelurahan Pemagasari, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang telah laku terjual berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 1291/32/2022 tanggal 21 Juli 2022 ;**
- i. Bahwa dari hasil penjualan lelang tersebut Tergugat IV memberikan perincian perhitungan atas penjualan lelang dan sekaligus perhitungan piutang Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI yang masih belum terselesaikan kepada Tergugat IV sebagaimana surat Nomor 129/R2/Ram/Sp-Lelang/VIII/2022 perihal pemberitahuan hasil lelang tertanggal 2 Agustus 2022 yang ditujukan kepada Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI ;
- j. Bahwa oleh karena Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI sebagai penerima fasilitas kredit yang telah memberikan 2 (dua) Agunan/Jaminan kepada Tergugat IV sehingga terhadap sebidang tanah Sertifikat HGB No. 00268, Luas ± 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS, terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang masih menjadi agunan/jaminan di Tergugat IV dan oleh karena masih ada kekurangan hutang Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI kepada Tergugat IV yang belum terbayarkan, maka terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00268 Luas 4.561 m² yang terletak di KP.Pundensari RT.04 RW.02 Kelurahan Karanganyar

Kecamatan Tugu Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah akan dilakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan guna menutup kekurangan hutang Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI kepada Tergugat IV ;

- k. Bahwa terhadap objek agunan/ jaminan berupa Sertikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268 , Luas \pm 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS, terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang tersebut telah dilakukan Appraisal melalui Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Sugianto Prasajo Dan Rekan Bandung File No. 00071/2.0131-06/PI/07/0531/0/I/2023, tanggal 26 Januari 2023 sehingga dalam mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak Tanggungan tersebut diatas maka Tergugat IV telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- l. Bahwa atas permohonan lelang tersebut diatas telah dikeluarkan Surat Penetapan Jadwal lelang No.S--2144/KNL.0901/2023, tanggal 31 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang, dimana dalam surat tersebut telah ditentukan Hari dan tanggal pelaksanaan lelang yang jatuh pada Hari Rabu, Tanggal 24 Mei 2023 bertempat di KPKNL Semarang;
- m. Bahwa pada hari Rabu tanggal dua puluh empat bulan Mei tahun dua ribu dua puluh tiga (24-05-2023) waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai waktu Indonesia Barat telah dilaksanakan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan oleh Pejabat Lelang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Semarang di Gedung Keuangan Negara II, Lt 4 Jl Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang dan dari penjualan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan/agunan berupa Sertifikat HGB No. 00268, Luas \pm 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS, terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang yang telah laku terjual sebesar Rp 1.824.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh empat juta rupiah) berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 734/37/2023 tanggal 24 Mei 2023 ;**

- n. Bahwa terhadap obyek lelang sebagaimana dimaksud di atas telah didapatkan pembeli lelang yaitu FUAD ABDUL GHONI yang beralamat di Jl. Kabupaten Semarang Lingkungan Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 008, Kelurahan Bergas Lor, Kecamatan Bergas selaku kuasa dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur berdasarkan surat kuasa Nomor 101/KPM-RAM/V/23 tanggal 8 Mei 2023 dan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain Nomor 7 tanggal 11 Mei 2023 sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian yang terhadap pembelian lelang tersebut telah sesuai dengan aturan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 102/PUUXVIII/2020 dan Pasal 79 ayat (1), (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 102/PUUXVIII/2020 yang menghasilkan keputusan bahwa Pasal 12A Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan telah dikoreksi menjadi: "Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

– Pasal 79 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

- **Ayat (1)**

Bahwa lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

- **Ayat (2)**

Bahwa dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan, maka lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

4. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas yang mana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 734/37/2023 tanggal 24 Mei 2023 merupakan AKTA OTENTIK dan merupakan BUKTI YANG SEMPURNA dalam perkara ini dan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat

dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu, Kota Semarang luas $\pm 4561 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang saat ini sudah menjadi milik Tergugat IV ;

5. Bahwasanya Tergugat IV merupakan pembeli lelang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1230.K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum”

6. Bahwa seluruh proses yang dilalui oleh Tergugat IV dapat dibuktikan bahwasanya dalam melakukan seluruh pengikatan kredit dan pembebanan hak tanggungan terhadap jaminan/agunan kredit serta pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan diatas telah sesuai dan dilaksanakan secara prosedural dan telah mematuhi Undang-undang serta Peraturan yang telah berlaku di Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Putusan Mahkamah Konstitusi No. 102/PUUXVIII/2020 sehingga merupakan bukti yang sah, sempurna (valledig) dan mengikat (bindende) ;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 237/Pdt.G/2024/PN Smg, agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV ;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (*Posita & Petitum*) yang menyatakan dan menguraikan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I menjadi tidak layak, karena tidak di dukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk ***mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara a quo*** serta menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat I dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari 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 I 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 I mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah:
***SHGB Nomor 268/Karanganyar dan SHGB Nomor 83/Karanganyar
Kesemuanya terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang.***
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat I, terhadap obyek sengketa disampaikan sebagai berikut:
 - a. ***Bahwa SHGB Nomor 268/Karanganyar seluas 4561 m2 terbit tanggal 14 Januari 2020 tercatat atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Semarang (Tergugat I).***
 - b. ***Terhadap SHGB Nomor 268/Karanganyar terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat I pada PT BPR Restu Artha Makmur, Nomor 03739/2020 berdasarkan APHT Nomor 18/2020 tanggal 27-4-2020 dibuat di hadapan Agustinus Andy Toryanto, SH selaku PPAT.***
 - c. ***Bahwa SHGB Nomor 83/Karanganyar seluas 104.307 m2 terbit tanggal 20 Januari 2005 atas nama PT Karya Utama BUMI berkedudukan di Semarang.***

- d. **Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 105/2006 tanggal 30-9-2006 dibuat di hadapan Sri Ratnanningsih Hardjomuljo, SH selaku PPAT, SHGB Nomor 83/Karanganyar beralih kepada PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Semarang (Tergugat I).**
- e. **Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 260/2020 tanggal 17-6-2020 dibuat di hadapan Ngadino, SH, MH selaku PPAT SHGB Nomor 83/Karanganyar beralih kepada PT New Ratan Motor berkedudukan di Semarang (Tergugat II).**
6. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah **indikasi tumpang tindih SHM Nomor 1850/Karanganyar atas nama Penggugat dengan SHGB Nomor 268/Karanganyar atas nama Tergugat I dan sebagian SHGB Nomor 83/Karanganyar atas nama Tergugat II.**
7. Bahwa terkait dengan permasalahan letak dan batas antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, seharusnya dilakukan **pengukuran ulang/pengembalian batas** untuk dapat diketahui adanya tumpang tindih sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Pasal 30 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan sebagai berikut: **Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.**
8. Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah merupakan permasalahan internal yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat I , sehingga Turut Tergugat I tidak dapat menanggapi lebih jauh terkait dengan gugatan Penggugat.
9. Bahwa terkait dengan pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana dalil Penggugat pada petitum nomor 14, Turut

Tergugat I menolak dengan tegas karena putusan serta merta dijatuhkan dengan memperhatikan **SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001** Bahwa Penjatuhan putusan serta merta bersifat eksepsional, dimana hakim sebelum menjatuhkan putusan harus benar-benar memahami sifat penggunaan lembaga serta merta tersebut.

10. 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.
11. 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.

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

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 237 /Pdt.G/2024/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat I 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 I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat II:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) *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*). Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)

dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari: ada unsur perbuatan (suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang), unsur kesalahan (perbuatan yang dilakukan melanggar peraturan perundang-undangan), unsur kerugian, adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dengan perbuatan yang dilakukan.

Gugatan Penggugat perihal: Perbuatan Melawan Hukum apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) karena dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas karena tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar.

Dengan tidak disebutkannya Perbuatan Turut Tergugat II seperti apa yang dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum beserta dasar hukumnya, maka dalil-dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar segala yang termuat dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis termuat dan terbaca kembali dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya;

3. Bahwa Jawaban Turut Tergugat II tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/ hukumnya;
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas karena tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan atau unsur-unsur apa saja yang telah dilanggar.
5. Bahwa secara jelas terdapat pertentangan kaidah-kaidah hukum acara perdata yakni dilakukanya penggabungan atau pencampuran dalil hukum serta tuntutan sehingga menimbulkan pertentangan secara formil hukum sehingga menimbulkan ketidakjelasan & kekaburan dalam gugatan Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* agar memutus berdasarkan hukumnya:

PRIMAIR :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/N.O*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Atau

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Keyakinan Terhadap Tuhan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 30 Juli 2024 dan menanggapi Replik Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 6 Agustus 2024 dan 13 Agustus 2024, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT PENGGUGAT:

1. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No.1850 di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No.4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 yang dibuat oleh PPAT Hadi Wibisono, S.H., diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Keterangan Nomor: 594.3/24/10 c.1989 beserta lampirannya, diberi tanda bukti P-3a;
4. Fotokopi sesuai salinan resmi Surat Permohonan Balik Nama Bekas Yasan C.310 Persil 68.b desa Randugarut kepada Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dari PPAT Hadi Wibisono tanggal 10 Oktober 1989 beserta lampirannya, diberi tanda bukti P-3b;
5. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2015, diberi tanda bukti P-4;
6. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2016, diberi tanda bukti P-5;
7. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2017, diberi tanda bukti P-6;
8. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2018, diberi tanda bukti P-7;
9. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2019, diberi tanda bukti P-8;
10. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB tahun 2020 beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2020, diberi tanda bukti P-9;
11. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 beserta bukti slip setoran, diberi tanda bukti P-10;
12. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) tahun 2022 beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2022, diberi tanda bukti P-11;

13. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) tahun 2023, diberi tanda bukti P-12;
14. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) tahun 2024 beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2024, diberi tanda bukti P-13;
15. Fotokopi dari asli rekapan pembayaran PBB atas nama wajib pajak Budi Prasetio tanggal 02 Mei 2024 dari Badan Pendapatan Daerah, diberi tanda bukti P-14;
16. Fotokopi dari foto Daftar Himpunan Ketentuan Pajak PBB tahun 2022 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti P-15;
17. Fotokopi dari asli bukti pembayaran pengembalian batas HM 01850 – Karanganyar No.DI.306: 120605/2020, No Berkas: 140062/2020 tanggal 11 Desember 2020, diberi tanda bukti P-16;
18. Fotokopi dari fotokopi surat perihal mohon penjelasan atas permohonan ukur pengembalian batas an.Budi Prasetio nomor berkas 140062/2020 dari Budi Prasetio kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti P-17;
19. Fotokopi dari asli surat pemberitahuan mediasi selesai permasalahan dugaan tumpang tindih tanah sertipikat hak milik nomor 1850/Karanganyar atas nama Budi Prasetio dengan tanah hak guna bangunan nomor 83/Karanganyar atas nama PT New Ratna Motor dan tanah sertipikat hak guna bangunan nomor 268/Karanganyar atas nama PT Ahabe Niaga Selaras, tanggal 27 Desember 2021 Nomor: MP.01.02/5932-33.74/XII/2021 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Joko Budiyanto, S.H., M.M., M.Kn q.q.Budi Prasetio, diberi tanda bukti P-18;
20. Fotokopi dari asli surat tanggapan mohon penjelasan atas permohonan ukur pengembalian batas an.Budi Prasetio nomor berkas 140062/2020 tanggal 5 Januari 2022 Nomor: SP.02.02/157-33.74.200/I/2022 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Joko Budiyanto, S.H., M.M., M.Kn Kuasa Sdr.Budi Prasetio, diberi tanda bukti P-19;

21. Fotokopi dari asli surat permohonan Salinan warkah SHM No.1850/Karanganyar (dahulu SHM 437/Randugarut) Kec.Tugu, Kota Semarang, serta blokir SHGB No.83/Karanganyar dan SHGB 268/Karanganyar tanggal 28 Januari 2022 Nomor: HP.03.03/699-33.74/1/2022 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Budi Prasetio, diberi tanda bukti P-20;
22. Fotokopi dari asli surat permohonan perlindungan hukum atas penyerobotan tanah dan/atau tumpang tindih sertifikat di atas SHM.1850/Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, tanggal 18 April 2024 Nomor: 16.04/OFL.LO/2024 dari kuasa hukum Budi Prasetio kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti P-21;
23. Fotokopi dari asli surat permohonan perlindungan hukum Nomor: B/MP.01.02/662-33.74/V/2024 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr.Osward Febby Lawalata, S.H., M.H.kuasa dari Budi Prasetio, diberi tanda bukti P-22;
24. Print out plotting tanah SHM 1850/Karanganyar dari aplikasi Kementerian ATR/BPN "Sentuh Tanah Ku", diberi tanda bukti P-23;
25. Print out plotting tanah SHGB 268/Karanganyar dari aplikasi Kementerian ATR/BPN "Sentuh Tanah Ku", diberi tanda bukti P-24;
26. Print out plotting tanah SHGB 83/Karanganyar dari aplikasi Kementerian ATR/BPN "Sentuh Tanah Ku", diberi tanda bukti P-25;
27. Print out foto letter C desa Tugurejo, Nomor 1269, persil 186 luas 500 da (5000 m2) kelas DIV, diberi tanda bukti P-26;
28. Print out dari foto Surat Pernyataan Moro tanggal 17 Januari 2022, diberi tanda bukti P-27;
29. Fotokopi dari fotokopi surat keterangan rencana kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024 diberi tanda bukti P-28;
30. Fotokopi dari fotokopi pengajuan izin KRK/IMB PT.Meratus Manajemen Aset a/n PT.New Ratna Motor, diberi tanda bukti P-29;
31. Fotokopi dari asli surat permohonan perlindungan hukum agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB

268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi onjek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai Turut Tergugat, Nomor: 24.08/OFL.LO/2024 tanggal 1 Agustus 2024 kepada Bapak Kepala Kantor ATR/BPN Kota Semarang, diberi tanda bukti P-30;

32. Fotokopi dari asli surat perlindungan hukum berkenan memerintahkan dan mengawasi kantor ATR/BPN Kota Semarang agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB 268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi onjek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai Turut Tergugat, Nomor: 25.08/OFL.LO/2024 tanggal 1 Agustus 2024 kepada Bapak Kepala Kantor ATR/BPN Prov.Jawa Tengah, diberi tanda bukti P-31;
33. Fotokopi dari asli surat perlindungan hukum berkenan memerintahkan dan mengawasi kantor ATR/BPN Kota Semarang agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB 268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi onjek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai Turut Tergugat, Nomor: B/MP.01.02/1667-33/VIII/2024 tanggal 14 Agustus 2024 dari Kepala Kantor Wilayah BPN Prov.Jawa Tengah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti P-32;
34. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 93/Pdt.G/2022/PN Smg, diberi tanda bukti P-33;
35. Fotokopi dari asli Putusan Perkara Kasasi Perdata No. 1936 K/PDT/2023, diberi tanda bukti P-34;

36. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Smg, diberi tanda bukti P-35;

37. Print out Informasi Perkara Mahkamah Agung RI Nomor 424 K/PDT/2024, diberi tanda bukti P-36;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3a dan P-3b fotokopi dari Salinan resmi, bukti P-15, P-17, P-28 dan P-29 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti P-23, P-24, P-25, P-26 dan P-27, berupa print out dari foto, P-36 berupa print out tanpa diperlihatkan aslinya, yang kesemuanya telah bermeterai cukup dan dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi MURYADI**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Randugarut (sebelum perluasan wilayah) sekarang masuk dalam wilayah Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, tanah Penggugat berdekatan dengan tanah milik orang tua Saksi;
 - Bahwa luas tanah kepunyaan Penggugat tersebut sekitar 19.000 meter persegi;
 - Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli dari Ibu Suparti yang tinggal di Tambakaji;
 - Bahwa bukti kepemilikan dari tanah Penggugat dulu adalah Letter C Desa, Saksi mengetahuinya karena tanah bapak Saksi yang berdekatan dengan tanah Penggugat sama-sama Letter C Desa dan juga ada sekitar 25-30 orang juga mempunyai bukti kepemilikan yang sama berupa Letter C Desa;
 - Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat yaitu sebelah selatan PT Cerah Sempurna, batas utara Bank BNI, batas barat tanah milik Bapak Rudi dan sebelah timur dibeli oleh PT Maratus, dulu kepunyaan PT New

Ratna Motor, akses masuk saat ini jalan dibuat oleh PT Maratus, Saksi pernah mendapat undangan dari PT Maratus untuk merekrut karyawan di bagian peti kemas;

- Bahwa dahulu pada saat masih milik Ibu Suparti tanah tersebut ditanami jagung, jambu biji dan lain sebagainya, kemudian dibeli oleh Penggugat ditanami mangga, rumput gajah;
- Bahwa tanah tersebut bukan masuk dalam wilayah Kampung Pundensari, Kampung Pundensari masih 600 meter lagi ke arah barat (arah Pengadilan Agama) dari tanah Penggugat;
- Bahwa jalan Tapak itu dari tanah Penggugat arah timur, Tamanlele ke arah utara, Kampung Pundensari bukan di tanah Penggugat bukti T.I-2, TT.I-4 dan TT.I-7);
- Bahwa Sdr. Moro adalah tetangga kampung Saksi dan Saksi tidak mengetahui Sdr.Moro mempunyai tanah di daerah tanah Penggugat tersebut atau tidak dan tanah Ibu Suparti yang dibeli Penggugat di dalamnya bukan punya Sdr. Moro;
- Bahwa tanah Ibu Suparti yang dibeli oleh Penggugat bukan tanah negara tapi tanah Letter C;
- Bahwa Saksi lahir dan besar di daerah Karanganyar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari awal riwayat kepemilikan tanah tersebut karena Saksi belum lahir, yang Saksi tahu sebelum dibeli Penggugat, tanah tersebut kepunyaan Ibu Suparti, bapak Saksi dan ibu Suparti sama-sama petani;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tanah keraton/eigendom sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau PT. Nasmoco mempunyai tanah di lokasi Penggugat atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi dulu batas utara tanah milik Pak Jupri, timur Pak Harto, Barat Bu Ruminah, selatan Saksi tidak tahu, kalau sekarang selatan PT Cerah Sempurna, utara BNI, timur PT Meratus dan barat Pak Rudi;

- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah Ibu Suparti sekitar 19.000 meter dan kepunyaan Ibu Suparti yang paling luas di daerah situ;
- Bahwa setahu Saksi PT Meratus mempunyai tanah di daerah tersebut kurang lebih satu tahun dan Saksi tidak mengetahui luasnya, setahu Saksi jalan PT Meratus mengenai tanah milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi PT Meratus memperoleh tanah di daerah tersebut membeli dari PT Nasmoco/PT New Ratna Motor, tetapi Saksi tidak tahu jual belinya;
- Bahwa Ibu Suparti tinggal beda kelurahan dengan Saksi dan Saksi tidak tahu Ibu Suparti kapan meninggal dunia, terakhir Saksi melihat Ibu Suparti sekitar tahun 1989;
- Bahwa setahu Saksi di Karanganyar pernah dipimpin oleh Kepala Desa namun Saksi tidak ingat kapannya karena Saksi mengurus surat-surat di kelurahan sudah stempel kelurahan bukan kepala desa lagi, batas kampung utara Karanganyar dan selatan Tambakaji;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Penggugat menjual tanah tersebut ke orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat meningkatkan status tanahnya dari Letter C;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa sebelumnya pernah ada sengketa tentang tanah tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

2. **Saksi MURYANTO**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di daerah Karanganyar sejak lahir hingga sekarang;
- Bahwa Saksi mengenal Ibu Suparti sama-sama petani dengan bapak saya;
- Bahwa luas tanah Ibu Suparti pastinya Saksi tidak tahu, mungkin sekitar dua hektar;

- Bahwa tanah Ibu Suparti dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1988-1989;
- Bahwa tanah Ibu Suparti ditanami tanaman palawija seperti singkong, kacang, jagung, jambu dan lain-lain dan ditanami buah Mangga oleh Penggugat;
- Bahwa letak tanah bapak Saksi arah utara sari tanah Ibu Suparti;
- Bahwa setahu Saksi status tanah Ibu Suparti dan tanah bapak Saksi sama-sama Letter C Desa;
- Bahwa jalan masuk ke tanah milik Penggugat bukan jalan tapak;
- Bahwa kampung Pundensari bukan dekat dengan Pengadilan Agama;
- Bahwa tanah Ibu Suparti bukan masuk dalam daerah Kampung Pundensari;
- Bahwa setahu Saksi dulu batas utara tanah milik Pak Jupri, timur Pak Harto, Barat Bu Ruminah, selatan Pak Sahri;
- Bahwa setahu Saksi PT. New Ratna Motor dekat dengan Gudang PLN, sebelah timur tanah Penggugat dan Saksi pernah mendengar PT Meratus Manajemen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau jalan PT Meratus masuk dalam tanah milik Penggugat;
- Bahwa Jalan Tapak itu dari tanah Penggugat arah timur, Tamanlele ke arah utara, Kampung Pundensari bukan di tanah Penggugat, Kampung Pundensari sebelah barat pom bensin Pengadilan Agama;
- Bahwa Setahu Saksi objek sengketa tersebut dahulu masuk wilayah Randugarut sekarang Karanganyar, Kecamatan Tugu;
- Bahwa Saksi lahir dan besar di daerah Karanganyar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari awal riwayat kepemilikan tanah tersebut karena Saksi belum lahir, yang Saksi tahu sebelum dibeli Penggugat, tanah tersebut kepunyaan Ibu Suparti;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ibu Suparti tinggal dimana;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Karanganyar menjadi kelurahan tersendiri;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Saksi menggarap tanah milik bapak saksi mendapat Letter C terlebih dahulu atau menggarap dulu;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah objek sengketa sekitar 300 meter;
 - Bahwa setahu Saksi tanah milik Penggugat di wilayah Karanganyar dulu masuk Tambakaji Kelurahan Randugarut;
 - Bahwa setahu Saksi PT Nasmoco dengan PT New Ratna Motor berbeda, PT Nasmoco sebelah utara Gudang PLN, PT New Ratna Motor sebelah barat Gudang PLN;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah PT Nasmoco dan PT New Ratna Motor;
 - Bahwa Saksi tidak tahu persis luas tanah milik Ibu Suparti, kurang lebih dua hektar;
 - Bahwa Saksi menggarap tanah milik bapak Saksi sekitar Saksi umur 15 (lima belas) tahunan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui usia Ibu Suparti pada saat Saksi menggarap tanah milik bapak Saksi, terakhir Saksi bertemu dengan Ibu Suparti sekitar tahun 1988;
 - Bahwa setahu Saksi bentuk tanah milik Ibu Suparti dulu miring ke utara dan ditanami tanaman jagung, singkong, kacang, jambu dan lain-lain kalau sekarang Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah Ibu Suparti tersebut sekarang kepunyaan Penggugat karena sudah dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut bersertifikat;
- Atas keterangan Saksi tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa Penggugat menghadirkan Ahli bernama **PROF. DR. NURHASAN ISMAIL, S.H., M.Si.**, yang memberikan pendapat di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa apabila suatu badan hukum atau perorangan ingin memperoleh tanah untuk usaha/kegiatannya, menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 jo PP Nomor 18 Tahun 2021, Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 jo Permen

Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 jo PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah, prosedur agar dapat dibuat suatu putusan pemberian hak atas tanah proses untuk memperoleh hak atas tanah melalui beberapa tahap yaitu mengajukan Pemohon permohonan dengan menyertakan dokumen-dokumen, dalam tanah yang dikuasai negara dokumen/ Pernyataan yang menentukan letak lokasi tanah, batas, luas yang akan dimohonkan dan dituangkan dalam gambar situasi disertakan identifikasi Pemohon seperti KTP, dll, lalu dilakukan pemeriksaan, kalau tanah yang beralas hak harus ada dokumen surat pernyataan pelepasan dari pemilik awal (harus dilampirkan) dan dokumen-dokumen alas kepemilikan (girik, surat penguasaan atas tanah), lalu dilakukan pengecekan atas dokumen, pemeriksaan tanah yang dilakukan di BPN dan jika diperlukan ditunjuk panitia A/B untuk memeriksa kesesuaian dokumen yang terdapat di BPN apakah ada hak atas orang lain atau tidak, jika sudah dituangkan dalam catatan baik itu sudah sesuai atau tidak sesuai, pemeriksaan berkaitan dengan data dan kondisi riil, contoh lokasi tanah sudah sesuai/tidak dengan yang ditunjuk dan dalam risalah hasil pemeriksaan tanah oleh BPN dimasukkan juga pendapat/saran/usulan dari panitia tersebut yang menjadi dasar untuk surat putusan penerbitan hak;

- Bahwa menurut Ahli, proses antara pemberian hak dengan peroleh hak atas tanah dengan yang diperoleh dari permohonan hak adalah sama;
- Bahwa di dalam proses penerbitan sertifikat harus memenuhi asas publikasi menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, pengumuman merupakan bagian dari proses pendaftaran, kalau sudah ada surat penerbitan maka diikuti dengan pendaftaran, karena surat keputusan pemberian hak tidak melahirkan hak, yang melahirkan hak adalah penerbitan sertifikat dengan syarat-syarat permohonan yang telah dijelaskan sebelumnya, untuk pengumpulan data fisik seperti peletakkan lokasi tanah, pengumuman data fisik dan yurdis dan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam waktu 30 hari secara sistematis dan diterbitkan buku tanah dan Salinan sertifikat dan tanggal di dalam sertifikat yang menentukan hak atas tanah;

- Bahwa akibat hukum apabila dalam pemeriksaan dokumen tidak dilakukan dengan benar/isinya mengandung ketidakbenaran (contoh letak tidak sesuai dengan yang ada dalam sertifikat) Pemohon dalam mengajukan permohonan hak atas tanah maka akan dilakukan pemeriksaan tanah, juga dilakukan pemeriksaan antara dokumen dengan realita fisik, jika tidak dilakukan pemeriksaan antara dokumen dengan realita fisik maka isi risalah mengandung cacat hukum administrative, di dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan maka termasuk penyalahgunaan terhadap asas pemerintahan yang baik dan cermat, setiap pejabat dalam menerbitkan suatu putusan harus benar-benar didasarkan pada data/dokumen yang benar, jika tidak maka tidak mempunyai kekuatan berlaku untuk menerbitkan surat putusan penerbitan hak;
- Bahwa apabila satu bidang tanah yang dikuasai pihak lain dan ada sertifikatnya dapat dinyatakan tanah negara tanah negara merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan di atasnya tidak ada hak atas tanah, sedangkan tanah hak tanah yang dipunya suatu subjek tertentu, perorangan atau badan hukum dan ada tanda sertifikat sebagai tanda buktinya;
- Bahwa penerbitan sertifikat tanah yang berasal dari hak atas tanah pihak lain tetapi tidak ada proses pelepasan hak/kesepakatan hak atas tanah maka Pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat bertujuan untuk pemberian dan kepastian hukum yang tercantum dalam sertifikat. Asas aman yaitu Bahwa proses penerbitan, pengumpulan data fisik dan yuridis harus dilakukan dengan cermat dan mengandung kebenaran materiil, jika data fisik tentang lokasi tanah tidak cermat dan terjadi kesalahan maka proses penerbitan sertifikat tidak memenuhi asas aman maka sertifikat mengandung data fisik yang salah dan masuk dalam kategori penerbitan yang cacat hukum administratif;
- Bahwa kesalahan dalam meletakkan data fisik merupakan bagian dari cacat hukum administratif maka sertifikat dapat dibatalkan dan terdapat hak dalam sertifikat tersebut, sertifikat yang cacat hukum tidak dapat

dijadikan dasar sebagai kepemilikan tanah maka hubungan hukum tidak muncul;

- Bahwa ketidaksesuaian letak lokasi dalam dokumen dan riil maka data fisik dalam buku tanah mengandung cacat hukum administratif, jika kemudian terbit tanda hak kepemilikan, Sertifikat tidak menjadi dasar kepemilikan maka sertifikat tidak mempunyai kekuatan berlaku, sertifikat melahirkan hak atas tanah;
- Bahwa hak milik dinyatakan hak turun temurun yang terkuat dan penuh, turun temurun berarti berlangsung terus, terkuat karena statusnya dan terpenuhi karena mempunyai kewenangan;
- Bahwa perolehan hak atas tanah dengan dasar itikad yang tidak baik dalam proses jual beli itikad baik dikaitkan dengan kejujuran dalam menyampaikan data-data, kalau tidak jujur dalam menyampaikan data maka akan ketidaksesuaian dan menjadi cacat hukum administratif;
- Bahwa mengenai perolehan hak atas tanah yang berasal dari Letter C Tanah yang dimohonkan jika dipunyai seseorang harus ada proses pelepasan hak oleh pemilik menjadi tanah negara, jika sudah menjadi tanah negara harus dimohonkan;
- Bahwa warkah tanah merupakan dokumen-dokumen dari Pemohon dan risalah hasil kepemilikan tanah;
- Bahwa dokumen-dokumen untuk peralihan hak harus lengkap dan dipenuhi;
- Bahwa untuk tanah negara bisa langsung dimohonkan dan pelepasan hak, jika hak pakai tidak diproses jual belinya maka dilepas jadi tanah negara bisa dimohonkan bersama-sama dengan syarat-syarat;
- Bahwa pengumuman ada dalam proses penerbitan, jika tidak ada maka cacat hukum administratif, pengumuman diumumkan ada proses BAP dan menjadi bagian dari warkah, proses penerbitan terikat dengan waktu kalau proses pemberian tidak terikat waktu;
- Bahwa Jika dalam warkah tidak dipenuhi syarat dokumen yang diperlukan maka menjadi cacat hukum administratif;

- Bahwa perbedaan pendaftaran tanah secara sistematis untuk tanah yang luas dan dibiayai dan diinisiasi oleh negara, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik untuk tanah yang dimohonkan saja dan biaya ditanggung oleh pemohon atau pemegang hak atas tanah;
- Bahwa menurut PP Nomor 21 tahun 2021 pasal 64 jika terjadi tumpang tindih maka pejabat yang menerbitkan sertifikat mempunyai wewenang untuk membatalkan dan tidak dibatasi waktu, jika pejabat tersebut tidak bersedia mengoreksi maka diserahkan ke pengadilan dan sertifikat tersebut tidak dibatalkan masih menjadi kekuatan yang berlaku;
- Bahwa terjadinya perubahan pemisahan kelurahan dan dilakukan suatu penyelesaian dengan perbedaan data-data terutama letak lokasi tanah, kalau surat ukur menjadi gambar situasi dinilai setingkat surat ukur maka wajar saja kalau menurut saya ada revisi atau pencoretan oleh petugas yang berwenang;
- Bahwa mengenai apakah dalam batas wajar perubahan ukuran dalam pendaftaran dengan data yang digunakan Saya tidak mengatakan wajar atau tidak, pengukuran dalam proses pendaftaran hak atas tanah dengan data yang digunakan;
- Bahwa menurut Ahli, akta eigendom merupakan salah satu hak atas tanah yang dapat dimiliki golongan eropa sebelum lahirnya undang-undang;
- Bahwa menurut Ahli, eigendom hanya berlaku bagi golongan Eropa, pribumi dapat memiliki namun sulit, ada kesempatan pribumi untuk mengkonversi menjadi eigendom, tetapi hampir tidak ada yang menggunakan, karena harus diajukan ke pengadilan dan diperiksa, jika tidak bisa dibuktikan maka menjadi tanah negara, kecuali pribumi tersebut menundukkan diri;
- Bahwa Letter C tanah yang dimiliki oleh pribumi dengan alas hak seperti petuk, hak girik, surat ketitir, surat pemberian hasil bumi, Indonesia Verponding dan bukan dikategorikan sebagai tanah negara;

- Bahwa menurut Ahli, dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) mengandung arti tanah letter C yang ada di kelurahan mencatat nama-nama untuk wajib bayar pajak;
- Bahwa apakah surat ukur berfungsi sama dengan gambar situasi Menurut saya surat ukur lebih tinggi dari gambar situasi;
- Bahwa apabila luas tanah di dalam sertifikat berbeda dengan pengumuman maka dapat mengajukan keberatan/pembatalan, apabila tidak ada pengajuan keberatan/pembatalan maka data di dalam sertifikat yang dianggap benar;
- Bahwa menurut Ahli digitalisasi pendaftaran tanah termasuk sertifikat untuk lebih baik untuk kepastian hukum, namun Ahli mengingatkan harus dilaksanakan secara bertahap dimana masyarakat sudah melek IT dan apakah BPN mampu melindungi pusat data tersebut kalau menurut Ahli belum percaya pada diri Ahli sendiri untuk digital;
- Bahwa menurut Ahli pada pemetaan secara digital BPN mampu mengimplementasikan sistem dengan pembuatan sertifikat, pengukuran yang tumpang tindih baik digital ataupun manual bisa dilacak warkahnya di BPN dan bisa diidentifikasi sehingga tidak muncul tumpang tindih kecuali ada proses yang sengaja untuk proses sertifikat ganda;
- Bahwa mengenai apabila ada sertifikat secara digital apakah bisa dipastikan sama persis dengan sertifikat yang dulu/manual yang dilakukan dengan dokumen dan tindakan yang cermat Menurut saya, dalam database harus ada, inti dikonversi jadi sertifikat digital tidak apa-apa, database history bisa diidentifikasi;
- Bahwa Ahli tidak menguasai bagaimana sistem dan tata cara input data manual dan digital;
- Bahwa yang dilakukan BPN ketika terjadi dengan tumpang tindih sertifikat, jikalau BPN tidak melakukan pengukuran ulang tentang batas tanah Untuk peralihan hak fungsi dari panitia A harus dimaksimalkan, pemenuhan dokumen dan lokasi riil, kalau hanya pendaftaran biasa pengukuran tergantung ketepatan lokasi tanah, BPN harus mengidentifikasi semua

dokumen, asas kontradiktur delimitasi yaitu asas pendaftaran tanah ketika meletakkan batas-batas tanah harus ada persetujuan para pihak;

- Bahwa apabila data rincian di desa dipengaruhi oleh dasar pemetaan secara digital, namun salah satu pihak data yuridis di BPN, bagaimana konsekuensi hukumnya Tidak ada ketentuan BPN harus koordinasi dengan desa/kelurahan, namun mempunyai kelemahan dari proses pendaftaran tanah yaitu tidak mengintegrasikan data di desa dengan data di pusat;
- Bahwa perbedaan pengukuran tanah pertama kali dengan yang diukur ulang bagi tanah yang sudah bersertifikat bahwa pengukuran tanah yang belum pernah diukur harus memperhatikan asas aman, pengukuran dengan cermat dan teliti, kalau yang sudah bersertifikat Ahli tidak begitu paham, namun menurut ahli-ahli bumi berputar sehingga mengalami pergeseran namun tidak terlalu besar, pengurangan yang wajar, data yang disertifikat bisa dijadikan pedoman dengan pergeseran yang wajar;
- Bahwa apabila di dalam sertifikat ada lembar surat ukur dan nomor serta tahunnya ternyata “surat ukur” dicoret dan diganti dengan “gambar situasi”, Ahli tidak dapat menjelaskan karena itu masalah Teknik administratif, masalah siapa yang bertanggung jawab aneh jika tidak ada yang bertanggung jawab, kalau cacat hukum harus diteliti, juga harus lihat data riil, ada paraf yang bertanggung jawab tentang perubahan tersebut, ada pejabat yang mengoreksi;
- Bahwa Sertifikat adalah dokumen administrasi yang berfungsi diterbitkannya dengan syarat-syarat sebagai alat bukti yang kuat, sedangkan dokumennya berupa data fisik dan yuridis;
- Bahwa tentang apakah dalam proses pengukuran ulang yang dilakukan Turut Tergugat posisi petugas ukur harus bawa alat-alat tertentu tidak berpendapat mengenai proses pengukuran ulang yang dilakukan Turut Tergugat posisi petugas ukur harus bawa alat-alat tertentu atau tidak;
- Bahwa menurut Ahli secara aturan hasil ukur floating dibuat dalam peta dan ditandatangani oleh petugas yang menjadi koordinator pengukuran, secara teknisnya siapa, Ahli tidak dapat memberikan keterangan;

- Bahwa menurut Ahli hasil floating dalam bentuk peta tersebut tidak mempunyai nilai jika tidak ada keabsahannya;
- Bahwa menurut Ahli, pengukuran dengan digital perlu dilakukan pengecekan, kalau disusun secara manual dengan factual tidak apa-apa;
- Bahwa kepemilikan hak atas tanah adanya hubungan hukum subjek dan objek, kalau sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum maka tidak bisa dijadikan hubungan hukum hak atas tanah, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa negara menentukan hubungan hukum antara subjek dan objek yang berwujud hak;
- Bahwa hubungan hukum yang konkrit jika dikaitkan dengan itikad baik dan dilengkapi adanya warkah Hubungan hukum muncul ketika sertifikat diterbitkan berdasarkan data-data fisik dan yuridis (asal-usul kepemilikan);
- Bahwa apabila sertifikat diterbitkan sudah memenuhi semua syarat dan tidak pernah dinyatakan dibatalkan/batal demi hukum kekuatannya lebih kuat, terbuka yang terakhir dinyatakan dan memenuhi syarat karena ada fungsi pengawas, secara yuridis pejabat yang menerbitkan sertifikat/atasannya mempunyai kewenangan membatalkan dan membenahi sertifikat yang baru tetapi menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 BPN tunduk pada putusan pengadilan;

Atas pendapat Ahli tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT TERGUGAT I:

1. Fotokopi dari asli Salinan Akta No.16 tentang Pernyataan Keputusan di Luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Ahabe Niaga Selaras, tanggal 11 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., diberi tanda bukti T.I-1a;
2. Fotokopi dari asli surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Ahabe Niaga Selaras Nomor: AHU-AH.01.03-0014187 tanggal 12 Januari 2021 dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., diberi tanda bukti T.I-1b;

3. Fotokopi dari asli Salinan resmi Akta Nomor 13 tentang Pernyataan Keputusan di luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Ahabe Niaga Selaras, yang dikeluarkan oleh Notaris Ninani Halimana, S.H., diberi tanda bukti T.I-1c;
4. Fotokopi dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0019653.AH.01.02.Tahun 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Ahabe Niaga Selaras tertanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti T.I-1d;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00268 di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang , diberi tanda bukti T.I-2;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Nomor: 102/CMC/RAM/SP-Lelang/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023 terhadap tanah dengan SHGB 00268, dengan Pemohon PT BPR Restu Artha Makmur Semarang, diberi tanda bukti T.I-3;
7. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor: 105/2006 tanggal 30 September 2006 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., diberi tanda bukti T.I-4;
8. Fotokopi dari asli surat keterangan (dalam Bahasa Belanda) tertanggal 16 April 1889 dan Fotokopi dari scan dokumen terjemahan resmi Akta Hak Milik tertanggal 16 April 1889, diberi tanda bukti T.I-5;
9. Fotokopi dari asli surat pelepasan hak tanah waris *eigendom verponding* Pangeran Koesen/Heer Koesen/Inlander Koesen/KGPH Soetojo Harjonagoro Surakarta Hadiningrat tanggal 03 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-6;
10. Fotokopi dari print out Putusan Nomor 420/Pdt/2022/PT SMG tanggal 2 Nopember 2022, diberi tanda bukti T.I-7;
11. Fotokopi dari print out Putusan Nomor 1936 K/Pdt/2023 tanggal 11 September 2023, diberi tanda bukti T.I-8;
12. Bukti T.I-9 batal diajukan yakni berupa Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB tahun 2022 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti T.I-9; (Batal diajukan

oleh Kuasa Tergugat I, karena tidak diserahkan buktinya di depan persidangan - di e court sudah terlanjur diupload, namun belum diverifikasi secara nyata di depan persidangan oleh Majelis Hakim);

13. Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan Atik Handayani tanggal 01 Desember 2015, diberi tanda bukti T.I-10a;
14. Fotokopi dari fotokopi surat keterangan penguasaan tanah yasan tanggal 23 November 2015, diberi tanda bukti T.I-10b;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti T.I-7 dan T.I-8 berupa fotokopi dari print out dan bukti T.I-10a dan T.I-10b berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, khusus bukti surat bertanda T.I-9 batal diajukan secara fisik di depan persidangan, namun di e court sudah diajukan terlebih dahulu, bahwa bukti surat-surat tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup dan dipergunakan dalam pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat I telah pula mengajukan Saksi di depan persidangan sebagai berikut:

1. **Saksi AGUS SANTOSO**, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberi kesaksian gugatan tanah terhadap Tergugat I;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi Tergugat I masuk di Kelurahan Karanganyar;
 - Bahwa Saksi pernah ke lokasi Tergugat I untuk pengukuran atas permintaan Tergugat I;
 - Bahwa yang melakukan pengukuran adalah BPN dan yang hadir orang BPN, orang kelurahan dan pengurus Tergugat I;
 - Bahwa pada saat pengukuran di lokasi Tergugat I tersebut tidak ada pihak yang keberatan;
 - Bahwa Saksi melakukan pengukuran bersama BPN 2 (dua) kali;
 - Bahwa Saksi lupa kapan Saksi bersama BPN melakukan pengukuran tersebut;

- Bahwa Saksi lahir dan besar di Karanganyar;
- Bahwa Saksi tidak tahu tujuan dilakukan pengukuran oleh BPN;
- Bahwa batas-batas tanah Tergugat I sama dengan yang ada di sertifikat (bukti T.I-2);
- Bahwa mengetahui lokasi Tergugat II bersebelahan dengan Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi batas dari Tergugat II yaitu sebelah utara BNI, sebelah timur Kelurahan Tugu, sebelah selatan HSBC, sebelah barat PT. Cerah Sempurna;
- Bahwa pada saat pertama kali sudah ada patok dari BPN;
- Bahwa Saksi dulu bekerja di Bogowonto, sekarang Saksi bekerja di Multi Clean di Surabaya sebagai cleaning service keliling;
- Bahwa lupa kapan dilakukan pengukuran oleh BPN di lokasi Tergugat I;
- Bahwa Saksi hanya membantu mengukur jalan atas permintaan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu dulu tanah Tergugat I kepunyaan siapa;
- Bahwa Kondisi tanah saat dilakukan pengukuran tersebut masih berupa alas-alas, ada patok tetapi patok siapa tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah Tergugat I;
- Bahwa Setahu Saksi Saksi pernah mendengar dari orang-orang sekitar kalau Penggugat yang mempunyai pabrik roti di daerah situ, tetapi Saksi belum pernah bertemu dan tidak tahu tanahnya dimana;
- Bahwa setahu Saksi Jl. Tapak Raya yaitu sebelah timur dari lokasi Tergugat I, bukan jalan yang Saksi ukur, masuk dalam Kelurahan Tugurejo;
- Bahwa setahu Saksi Kampung Pundensari sebelah pom bensin, pinggir jalan raya, sebelah timur Pengadilan Agama/makam, bukan jalan yang Saksi ukur;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi Tergugat I saat pengukuran tetapi Saksi lupa kapan waktunya;
- Bahwa Saksi melakukan 2 (dua) kali pengukuran dengan rentang waktu satu bulan dari pengukuran pertama ke pengukuran kedua;

- Bahwa tugas Saksi pada saat Saksi bekerja di Bogowonto yaitu sebagai tukang kebun, Saksi membantu membuka akses jalan melalui Bogowonto;
- Bahwa yang memimpin jalannya pengukuran adalah BPN;
- Bahwa setahu Saksi pada saat akan dimulainya pengukuran BPN tidak melakukan absensi kehadiran terhadap pihak-pihak yang hadir;
- Bahwa Setahu Saksi pada saat dilakukan pengukuran tersebut sudah terdapat patok-patok, patok tersebut terbuat dari beton, ada yang berwarna kuning ada yang tidak berwarna;
- Bahwa Saksi melihat adanya patok-patok beton tersebut di bagian utara barat dan di bagian utara timur;

Atas keterangan Saksi tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

2. **Saksi MUSTOFA**, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di daerah Mijen, dahulu Saksi bekerja di Bogowonto di Kelurahan Karanganyar dan sekarang bekerja di Multi Clean;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi Tergugat I bersama saksi Agus Santoso untuk pengukuran atas permintaan Tergugat I;
- Bahwa yang melakukan pengukuran adalah BPN dan yang hadir orang BPN, orang kelurahan dan pengurus Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pengukuran tersebut untuk pengsertifikatan tanah Tergugat I, tugas Saksi hanya membuat jalan pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat pengukuran di lokasi Tergugat I tersebut tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa setahu Saksi batas dari Tergugat I berbatasan timur dengan Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II hanya memantau saja saat pengukuran;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada tanah Penggugat di daerah situ atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi pada saat terakhir pengukuran oleh BPN menggunakan alat GPS;
- Bahwa pada saat pengukuran, Saksi naik ke arah barat dan tidak ada bangunan atau rumah disitu, hanya tanah kosong;
- Bahwa setahu Saksi pada saat dilakukan pengukuran tersebut sudah terdapat patok-patok, patok tersebut terbuat dari cor sebelah utara barat dan utara timur;
- Bahwa Saksi lupa kapan dilakukan pengukuran oleh BPN di lokasi Tergugat I;
- Bahwa yang mengajukan permintaan pengukuran Tergugat I, Saksi tidak tahu alamatnya
- bahwa setahu Saksi Jl. Tapak Raya yaitu sebelah Kecamatan Tugu (depan Tamanlele), bukan jalan yang Saksi ukur;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kampung Pundesari;
- Bahwa Saksi di Bogowonto bekerja sebagai freelance;
- Bahwa Saksi melakukan 3 (tiga) kali pengukuran namun lupa kapan;
- Bahwa Saksi bekerja di Multi Clean sejak 2021;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat dari Tergugat I, namun Saksi langsung ke lokasi Tergugat I;
- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran yaitu orang BPN, orang kelurahan dan dari pihak Tergugat I, Saksi datang terlebih dahulu sebelum BPN;
- Bahwa yang memimpin pengukuran adalah BPN dan tidak ada kata-kata pembukaan saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa di sana tidak ada patok baru yang dipasang;
- Bahwa sudah ada patok lama yang sudah terpasang yang berupa cor polos ada stempel dan ada nama, tidak berwarna;

Atas keterangan Saksi tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT TERGUGAT II:

1. Fotokopi dari asli Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. New Ratna Motor Nomor 27 tanggal 20 Juni 2023 di hadapan Notaris Robert Setyawan Siregar, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 260 / 2020 tanggal 17 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ngadino, S.H., M.H, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 83 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi dari asli Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 544/2021 tanggal 14 Juni 2021, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 07347/2021, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Peta Blok 008 Kelurahan Karanganyar, diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi dari printout Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2024, diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi dari asli Surat kepada Bapak Guyub Bekti Basuki, S.H., M.H. (Pengacara TIARA Law Office) dari Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Rozikhah, S.H., M.Si., dengan Nomor Surat B/111/973/IX/2024 tertanggal 2 September 2024 perihal Jawaban Permohonan Pinjam Peta Blok Kelurahan kepada diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi dari asli surat jawaban permohonan pinjam peta blok kelurahan tanggal 2 September 2024 dari Kepala Kelurahan

Karanganyar kepada Bapak Guyub Bekti Basuki, S.H., M.H., (pengacara TIARA Law Office), diberi tanda bukti T.II-9;

11. Fotokopi dan asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, diberi tanda bukti T.II-10;
12. Print out screenshot aplikasi resmi ATR/BPN RI berupa aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda bukti T.II-11a;
13. Print out foto lokasi bidang dari aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda bukti T.II-11b;
14. Print out screenshot website resmi ATR/BPN RI berupa website Peta Bhumi, diberi tanda bukti T.II-12a;
15. Print out foto lokasi bidang dari aplikasi website Peta Bhumi, diberi tanda bukti T.II-12b;
16. Fotokopi dari Print out Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti T.II-13;
17. Fotokopi dari Print out Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, diberi tanda bukti T.II-14;
18. Fotokopi dari Print out Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti T.II-15;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-6 dan T.II-8 berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti T.II-7 berupa fotokopi dari print out tanpa diperlihatkan aslinya, yang kesemuanya telah bermeterai cukup dan dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat II telah pula mengajukan Ahli di depan persidangan sebagai berikut:

1. **Ahli SARJITA, S.H., M.Hum., Cert., MP., P.Adv**, yang memberikan pendapat di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa kebijakan pemetaan secara digital untuk upaya kepastian hukum terhadap hak atas tanah, Ahli jelaskan Bahwa percepatan pemetaan bidang tanah, untuk model lama menggunakan model ukur itu lambat, model fotogrametrik bisa valid namun kadang batas tertutup oleh daun-daun dan sekarang model ekstra terestris menggunakan satelit lebih cepat dan hasilnya digunakan secara cepat agar tidak terjadi tumpang tindih, kebijakan pola floating tersebut bagus sekali, pekerjaan dari pengukuran, pengolahan data sampai jadi surat ukur dalam tangan satu orang sering tidak terpetakan tapi belum terfloating, aturan baru jika ada yang belum terfloating ada proses-proses pendaftaran tanah harus disarankan floating dulu, jika belum dapat dilaksanakan terlebih dahulu, juga ada refloating pada bidang-bidang tanah pada koordinat local yang belum settle harus floating ulang dan pakai koordinat, dengan adanya floating dan refloating memberikan kepastian dan meningkatkan kualitas data;
- Bahwa apabila ada dugaan terjadi tumpang tindih tanah/batas tanah, apakah yang harus dilakukan BPN jika tanah tersebut sudah bersertifikat, Ahli memberikan pendapat bahwa suatu bidang tanah jika sudah settle maka ditandai tanah tersebut dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) pada tahun sebelum 2021 terdiri dari 13 digit/angka yang terdiri 2 nomor propinsi, 2 nomor kabupaten, 2 nomor kelurahan/desa dan nomor hak, setelah adanya PP Nomor 16 Tahun 2021 maka NIB dirombak menjadi 14 digit ditambah satu hak atas tanah. NIB idealnya sudah settle letaknya dimana, jika tumpang tindih maka mekanisme dilakukan pengukuran batas bidang tanah, diperlukan gambar ukur, jika gambar ukur hilang direkonstruksi semua batas-batas tanah, dilakukan pengecekan di peta, petugas ukur melakukan analisis buku tanah dan peta, BPN harus mempelajari data, melakukan block adjustment, mengolah data yuridis atas alas hak yang dipakai;
- Bahwa pada semua tanah yang berbatasan/jika saling berdampingan apakah masing-masing sudut diambil titik atau sebagian, Pengukuran

harus lengkap semua yang berbatas untuk menempatkan patok-patok di awal, pengukuran dilakukan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu, kemudian petugas melihat di lapangan, dilakukan pengukuran dan termuat dalam BA, kalau tumpang tindih dicari titik ikat yang akan direkonstruksi, semua harus diukur/cari titik agar diketahui tumpang tindih sebagian/seluruhnya, kalau sudah diketahui letak tumpang tindihnya maka BPN melakukan mediasi para pihak jika tidak kata sepakat maka diajukan ke pengadilan untuk proses kepemilikan masing-masing pihak;

- Bahwa Jika dalam pengukuran tidak dilakukan pada semua titik untuk diambil datanya maka akan terjadi data yang tidak valid, dalam rekonstruksi batas Gambar Ukur merupakan produk dari hasil ukur di lapangan, jika dalam pendaftaran tanah pertama tidak ada gambar ukur maka dilakukan rekonstruksi secara menyeluruh;
- Bahwa rincian data tanah di desa dapat sebagai data pembantu, data awal, karena data desa dilakukan oleh aparat desa sehingga tidak dilakukan oleh ahlinya dan tidak mempunyai kepastian hukum, biasanya hanya untuk kepentingan pajak;
- Bahwa apabila ada satu SHM dan satu SHGB dan masing-masing terdaftar atas dasar Letter C dan persil yang berbeda, apakah dimungkinkan karena keadaan hukum tertentu tersebut bisa menimbulkan hasil yang tumpang tindih, dalam adat, Letter C merupakan alat bukti tertulis pertama yang berada di pemerintahan desa/kelurahan, memuat nama pemilik, nomor Letter C, nomor urut persil, luas, kelas pajak, bentuk, perubahan-perubahan (karena waris atau perbuatan hukum) dan ada pejabat yang tanda tangan, jika alas hak Letter C berbeda dengan persil kemungkinan besar letaknya berbeda, Letter C dalam satu desa tapi dalam dusun yang berbeda, kemungkinan tumpang tindih ada kekeliruan dalam identifikasi;
- Bahwa pengukuran tanah pada pendaftaran tanah di awal, tanda batas oleh Pemohon dituangkan dalam Gambar Ukur (GU) dipetakan pendaftaran menjadi Surat Ukur (SU) menjadi sertifikat yang diukur

pada satu bidang secara sporadik atau diukur keseluruhan sistematis/PTSL/ajudikasi oleh satgas, untuk sporadic biaya ditanggung oleh Pemohon. Untuk tanah yang sudah bersertifikat dilakukan pengukuran ulang dengan syarat seperti identitas dan kewajiban pemohon dipenuhi, sertifikat asli ditunjukkan, Gambar Ukur, buku tanah, dilakukan pengukuran di lapangan, jika ada patok membantu untuk disesuaikan dengan data, untuk biayanya dua kali dari pengukuran pertama, sedangkan kalau sistematis dibiayai oleh pemerintah, jika terjadi sengketa di pengadilan dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap maka dilakukan penandatanganan sertifikat;

- Bahwa pada saat pengukuran biasanya dilampirkan sertifikat fotokopi saja karena itu merupakan barang berharga dikhawatirkan hilang atau rusak, batas-batas harus menghadirkan pemilik yang berbatasan/kuasnya dan dibuat evident/foto dan dituangkan dalam BA;
- Bahwa apabila dalam pelaksanaan ukur ulang tidak digunakan data D1 107 dalam dokumen gambar ukur akan menghasilkan produk yang tidak valid, kecuali pemilik yang berbatasan tidak berkeberatan dan dituangkan dalam BA;
- Bahwa pada hasil pengukuran ulang dituangkan dalam BA, jika tidak tertera berapa luas yang tumpang tindih, tidak ada yang tanda tangan yang buat floating maka floating tersebut tidak menghasilkan sesuatu, tidak diketahui mana yang tumpang tindih dan menjadi sia-sia, hasil floating harusnya diberitahukan kepada pihak-pihak;
- Bahwa di dalam SHM dan SHGB tercatat ada dokumen DI 208, DI 307, yang dimaksud di dalam SHM dan SHGB tercatat ada dokumen DI yaitu proses pendaftaran tanah dituangkan dalam DI atau dokumen yang masuk dalam warkah, DI ada tiga jenis yaitu data spasial/data fisik/hasil ukur, data yuridis/hubungan hukum dan data administrasi/tata usaha;
- Bahwa apabila gambar Situasi merupakan suatu bidang tanah yang letaknya belum dilakukan pengukuran secara lengkap dan apabila telah diukur lengkap maka hasil dari Gambar Situasi tersebut yaitu

Gambar/Surat Ukur, dan Gambar/Surat Ukur tersebut lebih akurat ketimbang Gambar Situasi;

- Bahwa menurut Ahli, jika ada pemegang hak atas tanah melalaikan kewajibannya yaitu tidak mengurus hak atas tanah tersebut kemudian ada dugaan tanah tersebut dikuasai oleh orang lain, konsekuensi terhadap orang yang melalaikan hak atas tanahnya tersebut sesuai dengan Pasal 6 UUPA pemegang hak atas tanah mempunyai hak dan kewajiban, salah satu kewajibannya yaitu melakukan pemeliharaan terhadap tanah tersebut, jika tidak menjadi menimbulkan tanah terbenkakai, dalam hukum pertanahan juga terdapat asas *verwerking* yaitu seseorang kehilangan hak atas tanah dan seseorang tidak mengklaim hak atas tanahnya tersebut, dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Bahwa setelah 5 tahun sertifikat tanah diterbitkan, orang lain tidak bisa lagi mengajukan keberatan, maka dia kehilangan hak menuntut terhadap bidang tanah tersebut;
- Bahwa pengertian dari penguasaan hak atas tanah dengan itikad baik yaitu cara memperolehnya sudah sesuai dengan peraturan, cara mengusahakannya (ditanami/dibangun) dengan baik dan cara memperolehnya dengan harga yang wajar;
- Bahwa SHM pengganti diterbitkan jika sertifikat asli rusak, sertifikat lama hilang, jika terjadi pemekaran wilayah, jika sertifikat masih menggunakan blanko dahulu dan jika terjadi lelang, maka sertifikat lama tidak berlaku dan diganti dengan adanya sertifikat baru;
- Bahwa apabila terjadi perubahan administrasi pemerintahan maka dilakukan perubahan dengan cara pencoretan, tulisan lama tidak terhapus masih dan bisa terbaca, jika terjadi perubahan perluasan maka harus dilakukan pengukuran;
- Bahwa Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dan mutlak, kalau dalam sengketa di pengadilan menang, maka sertifikat dipertahankan, jika sertifikat dibatalkan maka haknya hapus sepanjang belum dibatalkan (cacad administrasi, putusan pengadilan) maka

kekuatan hukum masih sah dan mengikat, hak dan kewajiban masih penuh;

- Bahwa pengumuman untuk pendaftaran pertama hak atas bidang tanah selama 60 hari, sedangkan untuk pemecahan sertifikat tidak ada pengumuman, sistem pemecahan sempurna;
- Bahwa NIB (nomor induk bidang tanah) adalah tanda pengenal jika suatu bidang tanah sudah valid;
- Bahwa apabila proses pengumuman telah diumumkan dan tidak ada yang keberatan, bagaimana jika sertifikat terbit dan ada pihak yang keberatan dibelakang hari setelah proses pengumuman dan setelah 14 hari tidak ada yang berkeberatan maka dibuat BA pengakuan/penegasan lalu dilakukan pembukuan dan publisitas kemudian ada yang keberatan maka dapat diajukan gugatan di pengadilan, prosedur penerbitan sertifikat tersebut sudah sesuai atau tidak harus diuji di pengadilan;
- Bahwa dalam proses pendaftaran tanah negara tidak ada pengumuman, dituangkan dalam putusan, dalam prosesnya ada satgas, hasilnya pemetaan hak dan pendaftaran pemeriksaan tanah oleh panita A yang menerbitkan risalah untuk pertimbangan kepala kantor dikabulkan/ditolak, untuk letter C perlu ada pengumuman 60 hari, tanah adat perlu dilakukan permohonan pendaftaran, kemudian dilakukan validasi, membayar PNBP lalu dilakukan pengukuran, ada gambar ukur maka difloating pada peta bidang lalu dilakukan pengumuman dan jika tidak ada keberatan dengan adanya BA diterbitkannya sertifikat dan pengumuman sifatnya wajib jika tidak melanggar SOP ;
- Bahwa untuk pendaftaran tanah secara sporadic pengumpulan datanya dilakukan oleh petugas kantor pertanahan yang ditunjuk;
- Bahwa Warkah adalah isi dari data spasial (dalam gambar ukur) dan data yuridis, untuk idealnya proses menjadi sertifikat paling lama 98 hari, pengumuman wajib ada dalam surat warkah, jika tidak ada pengumuman maka akan cacad dalam proses pendaftaran;

- Bahwa dalam tanah SHM di dalamnya terdapat tanah negara namun pemilik tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain, setahu Ahli dari tanah SHM menjadi tanah negara harus ada pengalihan hak kecuali dilepaskan, jika SHGB dimungkinkan di atasnya SHM dengan prosedur perjanjian dibuat kedua belah pihak oleh PPAT dengan catatan SHGB di atas SHM tersebut dengan jangka waktu yang ditentukan, jika tidak ada hal tersebut di atas maka ada prosedur kesalahan dalam tata administrasi pendaftaran;
- Bahwa penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih tanah biasanya karena pemilik tanah tidak mengusahakan tanah tersebut atau membiarkan, atau sudah ada sertifikat namun ada kelalaian dari BPN tidak memfloating pada peta dasar pendaftaran tanah;
- Bahwa adanya sertifikat ganda/bermasalah biasanya saat diagunkan di bank ada dua sertifikat, ada indikasi lapor hilang sehingga ada sertifikat pengganti/ada oknum yang menimpa sertifikat;
- Bahwa Sertifikat merupakan cerminan buku tanah, jika ada perbedaan dengan data riil dan sertifikat maka perlu ada rekonstruksi, jika sertifikat tidak sesuai dengan objek maka cacad administrasi dan dapat dilakukan pembatalan, jika tanah yang ditunjuk punya orang lain maka dilakukan rekonstruksi ulang/validasi dan jika ada perubahan-perubahan diperbaharui karena ada hasil kajian, hasil pemeriksaan panitia dan ahsil kesepakatan, jika ada sengketa dan mediasi tidak berhasil maka diselesaikan di pengadilan;
- Bahwa apabila BPN menyatakan ada tumpang tindih di suatu tanah, pengukuran dan pengembalian batas tidak dilayani oleh BPN maka diuji di pengadilan;
- Bahwa dalam tata laksana pendaftaran tanah, sertifikat yang baru yang sah namun jika ada cacad harus dikaji terbitnya kedua sertifikat tersebut, pengadilan yang memvalidasi keabsahan;
- Bahwa apabila ada hak pakai dan tanah negara dalam satu SHGB dan berbatasan langsung maka hak pakai dilepas jadi tanah negara dan dimohonkan dengan hak yang diinginkan dan jadi satu kesatuan dalam

warkah, jika tidak dalam satu warkah maka harus didukung data yuridis, jika tanah hak milik diinginkan menjadi tanah negara maka harus ada pelepasan kecuali lahan tidur, jika tanpa pelepasan maka statusnya masih sama;

- Bahwa terhadap perolehan tanah melalui lelang Ahli kurang paham, kalau lelang sudah sesuai prosedur sah-sah saja, kalau harga diturunkan tergantung pihak banknya;
- Bahwa Sertifikat terbit mulai dari pendaftaran harus dilihat rinciannya, bisa kurang lebih sekitar 70 hari dari pendaftaran;
- Bahwa untuk tanah yang terbit pemegang haknya idealnya ada pemetaan tanah terdaftar;
- Bahwa cara membuat peta dasar tanah terdaftar saya tidak mempunyai kompetensi di bidang tersebut;
- Bahwa titik ikat memiliki koordinat tertentu untuk mengukur batas tanah, menggunakan titik dasar teknik, di lapangan ada tata cara pemasangan teknik titik koordinat bisa untuk titik dasar Teknik;
- Bahwa Peta tanah terdaftar digital oleh BPN maka wajib dialihkan dari data manual ke digital;
- Bahwa Alat ukur BPN untuk melakukan floating yaitu GPS;

Atas Pendapat Ahli tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

2. **Ahli Dr. KUSMIARTO, S.T., M.Sc.**, yang memberikan pendapat di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa menurut Ahli, pengukuran untuk kepentingan pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengukuran untuk mendapatkan data fisik, pemetaan merupakan hasil pengukuran ke dalam peta, data spasial terkait data lokasi di lapangan berupa peta/gambar yang bisa menentukan luas, batas, posisi, sedangkan data yuridis terkait subjek/hak seseorang melakukan pendafran atas tanah;
- Bahwa Gambar Ukur merupakan sebuah dokumen ketika dilakukan pengukuran di lapangan untuk menuangkan angka-angka ukur dan situasi gambar tanah yang diukur, jika patok hilang/rusak bisa

dikembalikan seperti saat diukur atau dokumen rekonstruksi jika batas patok hilang/geser, sedangkan peta dasar pendaftaran tanah untuk menempatkan bidang-bidang tanah yang diukur dalam satu bidang sebagai dasar pendaftaran, peta bidang untuk pengumuman pada pendaftaran tanah pertama, sedangkan surat ukur merupakan kutipan peta pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat;

- Bahwa gambar situasi fungsinya sama dengan surat ukur, gambar situasi digunakan sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997, kalau surat ukur Salinan peta pendaftaran posisi dan lokasi berkoordinat nasional, pada gambar situasi dulu tidak ada titik-titik dasar teknik, menggunakan koordinat local, kalau NIB (Nomor Identifikasi Bidang) merupakan nomor yang diberikan kepada bidang tanah yang bisa diidentifikasi, sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan seseorang sedangkan buku tanah memuat catatan hak atas tanah seseorang yang disimpan di kantor pertanahan;
- Bahwa Gambar situasi dan surat ukur sama fungsinya untuk catatan letak, batas, luas di sertifikat, sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997 digunakan surat ukur, namun setelah PP Nomor 24 Tahun 1997 digunakan peta pendaftaran dengan akurasi dan presisi dari posisi/kedudukan hasil ukur surat ukur lebih teliti, gambar situasi bisa menjadi surat ukur dengan cara posisi di titik koordinat nasional, sudah terikat titik-titik dasar Teknik, titik kadestral diukur dengan metode sistem koordinat nasional;
- Bahwa yang berhak melakukan pengukuran tanah pertama dan mengeluarkan hasil ukur adalah petugas ukur yang ditugaskan oleh kantor pertanahan dan hasilnya berupa dokumen gambar ukur warna hijau/biru dan data lapangan dan disimpan di arsip kantor pertanahan;
- Bahwa perbedaan pengukuran tanah pertama dengan pemeliharaan data dan ukur karena tumpang tindih untuk pengembalian batas, Ahli dapat jelaskan bahwa pada pengukuran pertama peta dasar di lokasi disiapkan dan dibuat gambar ukur baru dengan batas-batas di sekitar lokasi, sedangkan untuk pengembalian batas karena tumpang tindih

gambar ukur lama yang berisi data-data ukur lama digunakan sebagai dasar pengukuran dan gambar ukur-gambar ukur di sekitar lokasi terutama yang berbatasan;

- Bahwa apabila tanda batas tidak ditemukan/hilang perlu dilakukan pengukuran dengan menggunakan data-data lama juga posisi di sekitarnya, jika dengan peta ukur yang pertama maka dilakukan rekonstruksi dengan alat peta ukur, fotogrametris bisa jika wilayah batas-batas bisa diidentifikasi secara jelas di lapangan;
- Bahwa apabila di dalam satu bidang tanah diduga ada tumpang tindih maka sebagai acuan adalah rekonstruksi dengan data-data terkait tanah tersebut, seperti gambar ukur, surat ukur, warkah, bidang-bidang tanah di lokasi yang berindikasi tumpang tindih;
- Bahwa pada saat diduga ada tumpang tindih lalu BPN ingin melakukan pengukuran, apakah tetangga sebelah tanah tersebut harus hadir Dalam asas kontradiktur delimitasi di dalam kadastral, penetapan, pemeliharaan batas tanah wajib persetujuan tetangga tanah tersebut;
- Bahwa untuk mengetahui posisi secara pasti seluruh bidang tanah harus diukur termasuk situasi tanah disekitarnya, data-data di sekitar tanah bidang tanah tersebut sehingga dapat ditentukan titik dan lokasi yang pasti;
- Bahwa jika ternyata BPN dalam melakukan floating hanya menggunakan koordinat sebagian kecil dan tidak menyeluruh terhadap luasan sertifikat tersebut, apakah hal tersebut dapat memperoleh data yang akurat, menurut Pendapat Ahli, bahwa dDi dalam survey kadastral terdapat tiga metode yaitu terrestrial alat ukur yang hasil ukurnya lebih teliti dengan total station, fotogrametris memiliki kaedah-kaedah bisa dengan HP/GNSS penentu posisi dengan satelit perlu alat-alat ukur yang berbeda-beda, GPS dengan tipe geodetic yang sangat teliti, kalau type pemetaan mapping kurang akurat, kalau HP ada GPS tapi bukan keperluan kadastral, hanya untuk navigasi itu tidak cukup untuk ukur pengembalian batas, jadi HP harus kombinasi dengan antena GNSS, kalau hanya HP saja tidak cukup;

- Bahwa bentuk antena GNSS seperti tongkat alat semi bulat tapi berbeda-beda (lonjong, lurus) tergantung mereknya, HP disandingkan dengan antena GPS geodetic untuk hasil yang teliti dalam pengukuran, kalau tidak ada antena hanya HP saja ketelitian rendah berdasarkan ilmu kadaster, GNSS bisa jadi total station, peta ukur dan HP yang digunakan bisa diinstall aplikasi GNSS untuk record data;
- Bahwa pada saat diperlihatkan Bukti TT.I-4 Ahli belum bisa menyimpulkan, karena hanya nomor dan gambar saja dengan warna yang berbeda, tidak ada keterangan yang ditanda tangani, tanggal berapa;
- Bahwa Floating sebagai proses pemetaan dasar dari pengukuran beserta situasi sekitarnya sesuai dengan kondisi saat dikeluarkan sertifikat, pelaksanaannya wajib diukur untuk memastikan kondisi dulu dari gambar situasi direkonstruksi diperlukan data yang teliti;
- Bahwa BPN sedang melakukan program pemulihan data, kegiatan-kegiatan seperti floating dan yang belum terpetakan harus dilengkapi dengan analisis dengan alasan gambar ukur, angka-angka dan info bidang tanah dilampirkan dalam gambar baik bidang tanah tersebut/keterangan/analisis pendukung/BA rekonstruksi, floating pada tanah tumpang tindih perlu dianalisis/keterangan yang memberi kepastian, yang dianalisis terkait angka-angka di gambar ukur dan situasi sekitarnya, analisis sangat penting agar bisa terbaca/diketahui alasan-alasan BPN melakukan floating;
- bahwa menurut Ahli, setiap data spasial/dalam peta harus ditambahkan keterangan dan ada yang bertanggung jawab yang buat, ada kop surat, kartografi peta menyajikan legenda di tanda tangani Lembaga/instansi pembuat peta, peta ukur adalah produk dari petugas ukur dan ditanda tangani oleh petugas ukur namun menyangkut permasalahan hukum bukan keahlian saya;
- Bahwa mengenai apakah macam-macam pengukuran, floating hanya dengan survey kadastral atau metode lain, Ahli memberikan pendapat bahwa kegiatan floating wajib dengan metode kadastral;

- bahwa akurasi dua gambar perlu ada analisis dari BPN kenapa terjadi perbedaan dan harus bersamaan dengan gambar/produk keluar;
- Bahwa apabila di dalam aplikasi “sentuh tanah” gambar sertifikat tanah (contoh seperti bukti P-23) berbeda dengan gambar yang di klik hari ini tidak dapat dijadikan pedoman, masyarakat agar aktif untuk dapat dilakukan floating;
- Bahwa perubahan dalam pengembalian batas yaitu jika hilangnya patok batas, posisi tanah secara teknis sudah benar;
- Bahwa pengembalian batas tanah wajib atas permohonan pemilik tanah, jika tidak ada permohonan maka direkonstruksi terlebih dahulu;
- Bahwa menurut Ahli, apakah dimungkinkan pemetaan tanah oleh BPN yang pertama benar, lalu ketika muncul satu tumpang tindih dan di kemudian hari data-data tersebut bisa dibetulkan, menurut Ahli terdapat mekanisme pembetulan jika terjadi tumpang tindih ataupun jika ada salah data dan dilakukan pembetulan, aplikasi “sentuh tanah” diperuntukkan untuk publik untuk floating, info-info, syarat-syarat, biaya, dll dan proses pemetaan tanah secara bertahap;
- Bahwa mengenai apabila di dalam SKPT ada keterangan identitas pemohon, data-data sertifikat, status tanah, dll, apakah bisa dipertanggungjawabkan hal tersebut Ahli menjawab bahwa Ahli bukan ahli dalam bidang pendaftaran SKPT jadi tidak bisa menjawab;
- Bahwa perbedaan Gambar Situasi dengan Gambar Ukur, yaitu pada sertifikat sebelum adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan istilah Gambar Situasi, setelah PP Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan istilah Gambar Ukur;
- Bahwa titik ikat itu merupakan titik dasar teknis pada objek permanen dan patok batas bidang tanah;
- Bahwa pengukuran pada pendaftaran pertama dan pemeliharaan data (penggabungan, pisah, pemecahan/hilang batas/rekonstruksi), floating merupakan suatu kegiatan pemetaan/pendaftaran pertama menempatkan hasil bidang tanah, kegiatan dari floating tersebut untuk

- pembuatan sertifikat, produk dari floating ketika petugas melakukan pemetaan posisi;
- Bahwa Floating dengan pengukuran berbeda, floating memetakan dasar dari hasil ukur, sedangkan pengukuran untuk menentukan posisi tanah;
 - Bahwa Aplikasi “sentuh tanahku” untuk publik sedangkan aplikasi “survey tanahku” untuk petugas ukur, petugas ukur tidak cukup hanya menggunakan HP saja, tapi ada alat ukur lainnya;
 - Bahwa menurut Permen Agraria Nomor 16 Tahun 2021 untuk menentukan bidang tanah yang berperkarra dilakukan permohonan atas bidang tanah tersebut dan dilakukan rekom/saran yang dilakukan pengukuran secara kadestral dengan perintah pengadilan dan untuk pengembalian batas dilakukan permohonan ke BPN dan bila dinyatakan tanah tersebut tumpang tindih harus dianalisis petugas ukur (kepala kantor) kemudian dilakukan rekonstruksi dan dilakukan patok yang terpasang, hasil patok baru ditandatangani para pihak, jika tidak mau divalidasi oleh BPN;
 - Bahwa penggunaan aplikasi GeoKKP floating secara digital, floating di computer dan analisis yang berbatasan dan dilakukan pengukuran di lapangan, data menghasilkan gambar ukur, kalau tidak dilakukan pengukuran sepanjang info lengkap tidak apa, tetapi potensi tumpang tindih, maka wajib diukur, jika petugas ukur mendapatkan beberapa titik proses pemetaan dengan data-data lama, kegiatan pemetaan dengan menggunakan Autodesk map dengan computer dengan data-data dan petunjuk ArcGIS desktop, GeoKKP;
 - Bahwa mengenai tumpang tindih tanah, menurut Ahli BPN perlu menjelaskan/menganalisis secara detail, BPN harus menggunakan prinsip kehati-hatian, dalam hali ini ahli belum pernah menjadi kepala BPN sehingga Ahli belum bisa menjawab lebih lanjut;
 - Bahwa menurut Ahli surat-surat yang dikeluarkan oleh BPN secara SOP pasti melalui proses tetapi Ahli tidak tahu secara spesifik, surat resmi ada penilai dari bawah kalau tanah tersebut tumpang tindih;

- Bahwa mengenai aplikasi dilakukan oleh orang BPN yang terlatih, setiap pendaftaran harus dilakukan pemetaan, petugas melakukan analisis pemetaan menggunakan aplikasi, analisis audio map keluar floating berarti tidak ada masalah, jika ada masalah harus dilakukan pengukuran, dengan auto cadmap dapat diketahui tanah bersinggungan;
 - Bahwa peran dari BPN, jika ada perintah dari Majelis Hakim untuk melakukan floating, sebaiknya BPN melakukan pengukuran dan jika BPN sebagai pihak seharusnya prioritas BPN karena overlap untuk diselesaikan, jika tidak ada permohonan untuk pengembalian batas maka BPN hanya mencatat terlebih dahulu dan menganalisis;
 - Bahwa apabila terjadi tumpang tindih dalam bukti yang diajukan masing-masing pihak, menurut Ahli secara institusi harusnya BPN memberikan penjelasan untuk pemberesan data;
 - Bahwa setelah rekonstruksi, apabila ada perbedaan data, Ahli tidak tahu siapa yang mengkoreksi setelah adanya rekonstruksi, namun harusnya ada putusan pengadilan terlebih dahulu bukan dikoreksi BPN sendiri;
 - Bahwa Gambar Situasi masih berlaku dan untuk titik dasar teknik/ titik koordinat nasional sudah terpetakan secara sistem, sedangkan local belum terikat koordinat;
 - Bahwa mengenai keakurasian data dari floating, menurut Ahli bahwa untuk pedoman titik ikat kalau hanya menggunakan HP harus didampingi dengan antenna GNSS, peta ukur, peta digital di BPN masih tahap pembenahan peta-peta bidang yang terdaftar, belum akurat dan Ahli belum bisa menjawab sampai kapan proses pembenahan tersebut;
- Atas Pendapat Ahli tersebut, ditanggapi dalam kesimpulan oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:
BUKTI SURAT TERGUGAT III:

1. Fotokopi dari asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 46 tanggal 20 Oktober 2006 di hadapan Notaris Dyah Ambarwaty Setyoso, S.H., diberi tanda bukti T.III-1a;
2. Fotokopi dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-33747.AH.01.01 Tahun 2009 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, diberi tanda bukti T.III-1b;
3. Fotokopi dari asli Salinan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Mandiri Marina No.04 tanggal 03 April 2023, diberi tanda bukti T.III-2a;
4. Fotokopi dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025183.AH.01.02. Tahun 2023 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Maratus Manajemen Aset, diberi tanda bukti T.III-2b;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3578312107490001 atas nama Ir.Charles Menaro, diberi tanda bukti T.III-3;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024, diberi tanda bukti T.III-4;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 83 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda bukti T.III-5;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-3, T.III-4 dan T.III-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat dan Para Tergugat, yang kesemuanya telah bermeterai cukup dan dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat III tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang bahwa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT TERGUGAT IV:

1. Fotokopi dari asli Akta Pendirian Perusahaan PT.Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur Semarang No. 3 Tanggal 14 Maret 2003

- yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Bambang Soegianto, S.H., diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur Semarang, No 11 Tanggal 17 April 2024 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Dr. Edith Ratna M S, S.H., diberi tanda bukti T.IV-2;
 3. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Pembiayaan Bersama Para Pemberi Kredit Nomor : 8 tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO, S.H.,Sp.N., M.Kn., Notaris di Kota Semarang, diberi tanda bukti T.IV-3;
 4. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Kredit No.9 Tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Agustinus Andy Toryanto, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T.IV-4;
 5. Fotokopi dari asli Akta Adendum Perjanjian Kredit No.46 tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ngadino, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T.IV-5;
 6. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang, diberi tanda bukti T.IV-6;
 7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02160 atas nama PT. AINAKEA PARUNG JAYA, diberi tanda bukti T.IV-7;
 8. Fotokopi dari fotokopi SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 09 April 2020 pukul 13:21:20 dengan nomor Permohonan Berkas : 38637/ 2020 terhadap objek jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00268, diberi tanda bukti T.IV-8;
 9. Fotokopi dari asli Surat Kabar Jateng Pos, Rabu, 3 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-9;

10. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 03739/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, diberi tanda bukti T.IV-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Penetapan Jadwal lelang No.S--2144/KNL.0901/2023, tanggal 31 Maret 2023, diberi tanda bukti T.IV-11;
12. Fotokopi dari asli Laporan Penilaian tanah kosong atas property Sebastinus Harno Budi untuk kepentingan PT BPR Restu Artha Makmur terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti T.IV-12;
13. Fotokopi dari asli Salinan Risalah Lelang No.734/37/2023, Tanggal 24 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain No.7, Tanggal 11 Mei 2023 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dr. Edith Ratna M.S.S.H Semarang, diberi tanda bukti T.IV-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Nomor 101/KPM-RAM/V/23 tanggal 8 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan 1, No : 003/RD/SP 1 – RAM-DRB/XII/2020, Tanggal 05 Desember 2020, diberi tanda bukti T.IV-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan 2, No : 007/RD/SP2-RAM-DRB/XII/2020, Tanggal 21 Desember 2020, diberi tanda bukti T.IV-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan 3, No : 006/RD/SP3-RAM-DRB/I/2021, Tanggal 20 Januari 2021, diberi tanda bukti T.IV-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang , No : 049/PMB-RAM/Lelang/IV/2023 , tanggal 18 April 2023, diberi tanda bukti T.IV-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang , No : 050/PMB-RAM/Lelang/IV/2023 , tanggal 18 April 2023, diberi tanda bukti T.IV-20;

21. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo, No : 002/RD/JT-RAM- DRB/IV/2021 tertanggal 09 April 2021, diberi tanda bukti T.IV-21;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-7, T.IV-8, T.IV-11, T.IV-14, T.IV-15, T.IV-16, T.IV-17, T.IV-18, T.IV-19, T.IV-20 dan T.IV-21 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, yang kesemuanya telah bermeterai cukup dan dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat IV tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT TURUT TERGUGAT I:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik No.1850 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.83 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00268 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi dari asli peta floating hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Oktober 2024, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi dari asli warkah penerbitan Hak Milik Nomor: 1850/Karanganyar, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi dari asli warkah penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 83/Karanganyar, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi dari asli warkah penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 268/Karanganyar, diberi tanda bukti TT.I-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat

tersebut kepada Kuasa Penggugat dan Para Tergugat, yang kesemuanya telah bermaterai cukup dan dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

BUKTI SURAT TURUT TERGUGAT II:

- Fotokopi dari asli surat keterangan rencana kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024, diberi tanda bukti TT. II-1;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 20 September 2024 dan hari Senin, tanggal 21 Oktober 2024 dimana mengenai letak, luas dan batas objek sengketa ini yang kemudian berdasarkan surat penetapan Majelis Hakim tertanggal 3 Oktober 2024, dilakukan plotting atas tanah objek sengketa tersebut, hal mana sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 14 Februari 2025 secara elektronik;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat mendalilkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatan Para Penggugat;

DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa dalam gugatan ini ada gugatan provisi dari Penggugat yang menyatakan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan pembangunan atau perbuatan fisik apapun terhadap tanah sengketa 1 sebagaimana SHGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I maupun tanah sengketa 2 yaitu sebagian dari tanah SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II yang masuk dalam sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;

Menimbang bahwa ketentuan Putusan Provisi diatur dalam Pasal 53 Rv, memiliki pengertian yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award (temporary disposal)* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara. Gugatan Provisi harus memenuhi syarat formil diantaranya adalah:

- 1) Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- 2) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- 3) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang bahwa putusan provisi adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Putusan ini disebut juga *provisionele beschikking* yaitu putusan yang bersifat sementara atau *intern award* yaitu berupa tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang bahwa putusan provisi adalah dilarang dijatuhkan, jika tuntutan tersebut sudah berkaitan dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan di atas, mengenai tuntutan provisi, setelah mempelajari tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tentang tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan pembangunan atau perbuatan fisik apapun terhadap tanah

sengketa 1 sebagaimana SHGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I maupun tanah sengketa 2 yaitu sebagian dari tanah SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II yang masuk dalam sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat menurut hemat Majelis Hakim adalah memerlukan pembuktian terlebih dahulu terhadap pokok perkara yang menyangkut hal inti dari gugatan ini, menurut Majelis tuntutan tersebut adalah sudah termasuk dalam pokok perkara, maka tuntutan tersebut adalah ditolak;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengandung adanya eksepsi, terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi tersebut sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengandung adanya eksepsi mengenai kewenangan absolut dan sudah diputus dalam putusan Sela tertanggal 22 Agustus 2024 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengenai eksepsi kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN.Smg
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan persidangan perkara Nomor 237/Pdt.G/2024/PN.Smg;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat selain mengenai kewenangan Absolut masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi dari Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat Premature;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

4. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum;

Eksepsi dari Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) terkait dengan tidak disebutkan berapa luasan tanah yang tumpang tindih;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) terkait dengan indikasi SHGB Nomor 83 telah dioper;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) terkait dengan petitum yang tidak memenuhi syarat formil;
4. Gugatan Penggugat mengalami *premature*;
5. Gugatan Penggugat *Non-executable* (eksekusi tidak dapat dijalankan);
6. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
7. Gugatan Penggugat *Error in Personna*;
8. Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil;

Eksepsi dari Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);
2. Gugatan Penggugat Kabur II Karena telah menggabungkan 2 (dua) sengketa yang saling berdiri sendiri di dalam 1 (satu) gugatan;
3. Error in Persona karena tidak ada hubungan hukum diantara Tergugat III dengan Penggugat;

Eksepsi dari Tergugat IV:

- Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak menarik: (1) Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO., S.H, Sp.N., M.Kn, Notaris di Kota Semarang dan Notaris Dr. Ngadino, S.H.M.Kn., M.H, Notaris di Kota Semarang, (2) Tn. SEBASTIANUS HARNO BUDI dan Tn. SIMON HARTO BUDI, (3) PT BPR KITA CENTRADANA, (4) KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) SEMARANG, sebagai pihak;

Eksepsi dari Turut Tergugat I:

- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Eksepsi dari Turut Tergugat II:

- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas akan dipertimbangkan bersamaan pada eksepsi yang memiliki kesamaan mengenai rasio logis dan alasan yang diajukan oleh masing-masing pihak;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Prematur dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa yang dinamakan dengan gugatan *premature* adalah Gugatan prematur adalah gugatan yang diajukan sebelum waktunya atau terlalu dini. Gugatan ini mengandung cacat formil sehingga tidak dapat diterima pengadilan.

Menimbang bahwa dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan *premature* disebutkan bahwa menurut Tergugat I, Gugatan Penggugat (Budi Prasetyo) ajukan saat ini i.c Perkara Nomor : 237/PDT.G/2024/PN.SMG, tanggal 14 Mei 2024, bila dibaca secara seksama uraian Posita dalam Pokok Perkara angka 7 s/d 19 dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Budi Prasetyo (Penggugat) adalah terlalu dini atau Prematur sebab proses pensertifikatan pada Kantor BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) yang diajukan oleh Tergugat I adalah proses yang Sah dan tidak berbentuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya, dimana sampai dengan saat ini BPN Kota Semarang (Turut Tergugat I) tidak pernah mengeluarkan Pernyataan baik itu secara lisan maupun tertulis ataupun berbentuk Surat keputusan yang menyatakan bahwa Proses Pensertifikatan oleh PT. AHABE (Tergugat I) adalah tidak Sah atau tidak sesuai dengan prosedur yang dapat berbentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Bahwa, sementara menurut Tergugat II Gugatan Penggugat mengalami Prematur, karena Penggugat tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih didalam gugatannya antara tanah milik Penggugat SHM Nomor : 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar, oleh karena itu gugatan Penggugat Haruslah Ditolak atau

setidak-tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang bahwa setelah Majelis pelajari dasar gugatan dari Penggugat, inti dari gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum mengenai penguasaan sebagian tanah tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan yang disinyalir telah terjadi tumpang tindih dalam penguasaannya dan dalam pembahasan lebih lanjut mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa mengenai hal tersebut di atas, adalah sudah menyangkut bahasan mengenai pokok perkara, sehingga memerlukan kajian terhadap pembuktian secara lebih lanjut dan dengan demikian maka eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak;

Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*Plutium Litis Consortium*) dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya pada Posita Angka 11 halaman 5 bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyerobot, memiliki, menguasai, memanfaatkan, mensertifikatkan Tanah HGB.268/Karanganyar, sehingga menjadikan kurang pihak, sebab semestinya Penggugat menarik PT. KARYA UTAMA BUMI sebagai Pihak dalam Perkara Gugatan Nomor 237/Pdt.G/PN.Smg, mengingat PT. KARYA UTAMA BUMI adalah sebagai pemilik sertifikat Tanah SHGB Nomor 83/Karanganyar paling awal sedang PT. AHABE NIAGA SELARAS dan Tergugat II hanyalah sebagai pembeli yang dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang Beritikad baik serta peristiwa tersebut bukanlah bentuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada Para Tergugat dalam gugatan perkara a quo;

Menimbang bahwa dalam dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II, dalam faktanya Tergugat II memperoleh SHGB Nomor 83 / Karanganyar dari PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I). Sementara PT Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I) memperoleh SHGB Nomor 83 / Karanganyar dari PT. Karya Utama Bumi. Maka secara hukum PT. Karya Utama Bumi wajib ditarik sebagai Pihak Tergugat atau minimal didudukkan sebagai Pihak Turut Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena pembiayaan kredit yang diberikan kepada Debitur SEBASTIANUS HARNO BUDI merupakan kredit sindikasi atau “*Syndicated Loan*” dengan pemberian kredit oleh beberapa Kreditur Tergugat IV dengan PT BPR KITA CENTRADANA yang beralamat di Kota Denpasar Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Bersama Para Pemberi Kredit Nomor : 8 tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO, S.H.,Sp.N., M.Kn., Notaris di Kota Semarang dan oleh karena terhadap agunan/jaminan Tergugat I berupa Sertikat Hak Guna Bangunan No 00268, Luas \pm 4.561 m², atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang yang terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang menjadi agunan/jaminan di Tergugat IV telah dilakukan eksekusi Lelang AYDA Hak Tanggungan dan dinyatakan telah laku terjual sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No.734/37/2023 tanggal 24 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sehingga sudah selayaknya apabila (1) Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO., S.H, Sp.N., M.Kn, Notaris di Kota Semarang dan Notaris Dr. Ngadino, S.H.M.Kn., M.H, Notaris di Kota Semarang, (2) Tn. SEBASTIANUS HARNO BUDI dan Tn. SIMON HARTO BUDI, (3) PT BPR KITA CENTRADANA, (4) KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) SEMARANG, sebagai pihak;

Menimbang bahwa mengenai kurangnya pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa gugatan ini, telah duduk sebagai pihak adalah Penggugat yang bernama BUDI PRASETIO, dan sebagai Tergugat I adalah PT AHABE NIAGA SELARAS, Tergugat II PT NEW RATRNA MOTOR, Tergugat III PT MERATUS MANAJEMEN ASET, Tergugat IV PT BPR RESTU ASTHA MAKMUR dan Turut Tergugat I adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang, Turut Tergugat II adalah Walikota Kota Semarang cq. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang;

Menimbang bahwa penarikan pihak sebagai pihak dalam suatu gugatan adalah hak dari Penggugat. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap terdapat kaidah yang menyatakan “siapa saja orang-orang yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat” – *vide* Putusan MA RI No. 305 K/Sip/1971, dalam hal ini Penggugat telah menentukan siapa-siapa saja yang dimasukkannya sebagai Tergugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan memeriksa Gugatan Penggugat, dalam hal menentukan siapa yang ditarik sebagai pihak adalah yang dirasakan mendatangkan kerugian bagi Penggugat. Namun demikian tidak mutlak diterapkan, yang disesuaikan dalam konsep kasuistik;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat keberatan/eksepsi yang diajukan mengenai hal ini tidak beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa pertimbangan eksepsi tentang adanya kekaburan gugatan, secara garis besar dapat dirangkai dalam satu pertimbangan, dimana alasan eksepsi kaburnya gugatan dari Para Tergugat masing-masing adalah sebagai berikut:

- mengenai gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi tidak satupun proses-proses bentuk Perbuatan melawan hukum penguasaan dari Para Tergugat;
- mengenai penyebutan batas dan luas tanah yang disebut sebagai tumpang tindih serta indikasi SHGB 083 yang telah dioper;
- mengenai petitum gugatan yang tidak memenuhi syarat formil yakni dalam penyebutan “sepanjang mengenai luasan yang masuk” bermakna tidak jelas dan kabur, karena Penggugat secara tegas tidak menyebutkan secara konkret dan jelas berapa luasan tanah yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor: 1850/Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor: 83/Karanganyar;

- mengenai penggabungan dua sengketa yang berdiri sendiri dalam satu gugatan, yang permasalahan jelas-jelas 2 (dua) permasalahan yang berbeda yang tidak dapat digabungkan dalam 1 (satu) gugatan;
- mengenai tidak adanya hubungan hukum yang jelas antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Penggugat dalam perkara *aquo*;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi gugatan kabur ini, Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa yang dinamakan gugatan kabur atau *obscuur libel* adalah gugatan yang tidak jelas, kabur, atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Gugatan yang demikian menjadi tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil, salah satunya adalah gugatan yang tidak menjelaskan secara jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain dan sebagainya;

Menimbang bahwa terhadap apa yang dipersoalkan mengenai adanya kekaburan pada gugatan Penggugat ada kesemua item eksepsi kaburnya gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam bahasan perihal substansi pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya di persidangan, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan, hubungan hukum dan luasan serta letak tanah yang tumpang tindih adalah menyangkut mengenai adanya pembuktian dalam dalam pokok perkara yang haruslah dibuktikan dengan pembuktian dalam pokok perkara dengan menguji bukti-bukti di depan persidangan;

Menimbang bahwa dalil eksepsi tentang *gugatan kabur dari masing-masing para Tergugat di atas*, tidak beralasan hukum, dan eksepsi mengenai hal demikian ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum dalam eksepsi dari Tergugat I yang berkaitan dengan Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III mengenai *Error in Persona* karena tidak ada kaitannya dengan Penggugat;

Menimbang bahwa disebutkan oleh Tergugat I, pada faktanya tidak satupun ditemukan ada bentuk Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan

oleh Tergugat I dalam mengajukan proses pensertifikatan berupa proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang sampai diterbitkannya SHGB No. 268 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas nama Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) dan dimana Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas atas dasar apa Tergugat III memperoleh hak dari Tergugat II, maka akibat hukumnya Penggugat salah menarik Tergugat III dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa mengenai hal ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa hubungan hukum terjadi adalah apabila disebutkan dalam pembuktian dalam persidangan, dimana hal tersebut adalah menyangkut pokok perkara yang harus membuka dokumen persidangan dan menguji bukti-bukti dari para pihak sehingga eksepsi mengenai hal ini pun tidak beralasan sehingga ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Non-Executable* (eksekusi tidak dapat dijalankan) dari Tergugat II;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya, Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat non executable, dimana berdasarkan penjelasan dan uraian dari Eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada huruf D. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Terkait Dengan Petitum Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil, maka akibat hukumnya Gugatan Penggugat mengalami *Non-Executable* (Eksekusi Tidak Dapat Dijalankan, karena tidak jelas berapa luasan tanah yang terjadi tumpang tindih antara tanah milik Penggugat SHM Nomor: 1850 / Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor : 83 / Karanganyar.

Menimbang bahwa mengenai eksepsi hal inipun Majelis berpendapat bahwa untuk menjelaskan akan halnya perkara dapat dieksekusi ataupun tidak haruslah melalui pembuktian dalam persidangan, sehingga mengenai ini juga masuk kepada pembahasan pokok perkara dan dengan demikian maka eksepsi mengenai hal ini juga ditolak;

Eksepsi mengenai Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil dari Tergugat II;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat II juga memuat adanya eksepsi tentang surat kuasa Penggugat yang cacat formil, yakni

tentang legal standing dari Penggugat untuk mengajukan Jawaban dari Rekonpensi baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara dan Duplik Rekonpensi, karena Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2024 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya sebagai dasar untuk membuat dan mengajukan perkara *a quo* nyata-nyata tidak ada klausula untuk mengajukan Jawaban Rekonpensi baik Eksepsi dan Pokok Perkara maupun Duplik Rekonpensi, oleh karena itu Jawaban Rekonpensi Tergugat Rekonpensi baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara secara hukum haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang hal ini, Penggugat dalam repliknya telahanggapi bahwa yang namanya Rekonpensi merupakan **KESATUAN DAN TAK TERPISAHKAN DARI KONPENSI ATAU POKOK PERKARA.** Untuk itu di dalam praktek Hukum Acara, **TIDAK MEMERLUKAN KUASA BARU UNTUK GUGATAN REKONPENSI;**

Menimbang bahwa dalam Surat Kuasa yang tidak menyebutkan secara jelas kedudukan para pihak atau menyebutkan untuk kepentingan apa kuasa itu dibuat maka dapat dikategorikan bahwa surat kuasa itu mengandung cacat formil yang akan mengakibatkan surat kuasa dan surat gugatan yang ditandatangani oleh penerima kuasa menjadi tidak sah;

Menimbang bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat tertanggal 11 Mei 2024, sebagaimana telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah register Surat Kuasa Nomor 1486/SK/V/2024/PN SMG, tertanggal 28 Mei 2024, dari Penggugat bernama Tn. BUDI PRASETIO, bertempat tinggal di Kalikuping 243/d, RT.003, RW.004, Kranggan, Semarang Tengah, Kota Semarang, yang memberikan kuasa kepada OSWARD FEBBY LAWALATA, S.H., M.H., & MAKARIOS BOUGIE BERNARD S.H., Para Advokat, beralamat di Ruko Grand City Nomor 7G, Jalan Pleburan Barat, Kota Semarang, diketahui bahwa surat kuasa tersebut tertulis khusus:

“untuk maksud serta keperluan tersebut di atas, selanjutnya diberi kuasa membuat dan menandatangani segala surat-surat, menghadap semua instansi yang ada hubungannya dengan perkara pemberi kuasa melakukan dan menerima segala pembayaran dalam perkara pemberi kuasa, termasuk

menerima dan membuat kwitansi-kwitansi, memberikan pendapat dan mengambil keputusan dalam mediasi, meminta atau melawan penyitaan, melawan segala perlawanan, mengajukan segala alat bukti, menerima atau melawan segala alat bukti semacam itu yang diajukan oleh pihak lawan, menerima atau menolak perdamaian hingga menyatakan banding atau kasasi termasuk membuat memori atau kontra memorinya, pendek kata diberi kuasa untuk melakukan segala tindakan/upaya hukum yang berlaku, dan diberi kuasa pula untuk meminta Salinan putusan (vonis). Kemudian kuasa ini diberikan hak substitusi Sebagian atau seluruhnya dengan hak untuk mencabut kembali substitusi yang bersangkutan serta hak retensi”;

Menimbang bahwa syarat formil yang harus terdapat dalam surat kuasa yaitu menyebutkan dengan jelas identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa, kedudukan para pihak (sebagai penggugat atau tergugat), menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan tingkat apa, menyebutkan kompetensi relatif, pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa, menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan para pihak yang berperkara atau paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;

Syarat-syarat formil surat kuasa khusus, antara lain:

- Menyatakan secara jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- Menyatakan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- Menyatakan kedudukan para pihak;
- Menyatakan untuk kepentingan apa kuasa itu dibuat;

Surat kuasa khusus didasarkan pada Pasal 1795 KUH Perdata;

Akibat hukum surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil, antara lain:

- Surat kuasa dan surat gugatan yang ditandatangani oleh penerima kuasa menjadi tidak sah;
- Surat kuasa mengandung cacat formil;

Menimbang bahwa mengenai tidak adanya klausula mengenai mengajukan jawaban dalam reconvensi baik eksepsi maupun dalam pokok perkara serta duplik dengan mengingat bahwa gugatan reconvensi dalam perkara a quo adalah bersifat koneksitas/ terkait erat maka gugatan reconvensi aksesor dengan gugatan konvensi sehingga tidak adanya klausul mengajukan jawaban dalam reconvensi tidaklah menjadikan surat kuasa menjadi batal dan menjadi cacat formal karena dalam khusus Surat Kuasa Penggugat telah disebutkan sebagaimana di atas, maka eksepsi ini pun tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang bahwa keseluruhan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat ditolak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENSI:

Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa dalam bagian posita surat gugatan Penggugat telah didalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait kepemilikan tanah Penggugat yang diduga telah terjadi tumpang tindih, yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, yaitu pada SHM 1850/Karanganyar atas nama Penggugat, yang diduga tumpang tindih dengan Sertifikat HGB Nomor 268/Karanganyar, luas \pm 4.561 m², atas nama Tergugat I dan tanah sengketa 2 yaitu sebagian dari SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat I telah menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa "Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas lebih-kurang 18.828 m² tercederai karena sebagian tanah Penggugat seluas lebih-kurang 4.561 m² telah diserobot, dimiliki, dikuasai bahkan disertifikatkan secara melawan hukum oleh Tergugat I dengan terbitnya SHGB No.268/Karanganyar, bahkan Tergugat I telah menjaminkan Tanah Sengketa 1 kepada Tergugat IV. Bahwa perlu Tergugat tegaskan tentang apa yang disampaikan oleh Penggugat

tersebut diatas adalah merupakan tuduhan yang tidak mendasar sebab proses pensertifikatan yang dilakukan oleh Tergugat I diajukan melalui proses yang benar dan sah dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang Bukan dengan cara sebagaimana apa yang dituduhkan oleh Penggugat dalam perkara a quo sehingga merupakan hak dari Tergugat I untuk menjaminkan ataupun menjual kepada pihak lain atas tanah milik Tergugat I (PT. AHABE NIAGA SELARAS) SHGB No.268/Karanganyar;

Menimbang bahwa selanjutnya dari Tergugat II terhadap dalil gugatan Penggugat telah menyangkal bahwa Tergugat II telah mengambil sebagian tanah milik Penggugat, yakni SHM Nomor: 1850/Karanganyar dan tanah milik Tergugat II SHGB Nomor: 83/Karanganyar. Bahwa SHGB Nomor: 83/Karanganyar sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Januari 2005 Nomor : 1/Karanganyar/2005, seluas 100.771 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 11.0116.03.02135, sedangkan SHM Nomor: 1850 / Karanganyar dahulu SHM Nomor : 437/Randugarut berasal dari Letter C Petuk D. Huruf C Desa No. 310, Persil No.68b, Klas IV, luas ± 19.170 m², oleh karena itu Letter C SHGB Nomor: 83/Karanganyar milik Tergugat II berbeda dengan SHM Nomor: 1850/Karanganyar milik Penggugat;

Menimbang bahwa pihak Tergugat III dalam menjawab dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III menguasai atau memanfaatkan tanah SHGB.83/Karanganyar untuk keperluan bisnis Tergugat III yang mana sebagian luasan tanah tersebut masuk dalam persil bidang SHM 1850/Karanganyar milik Penggugat, dimana bahwa SHGB No. 83/Karanganyar telah beralih kepemilikannya kepada TERGUGAT II pada tahun 2020, dan adapun dasar peralihan dari pemilik sah sebelumnya kepada TERUGUAT II adalah berdasarkan Akta Jual Beli No.26/2020 tanggal 17-06-2020 yang dibuat dihadapan Ngadino, SH, MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang dan atas seluruh pajak dan bea yang timbul telah pula dibayarkan kepada Negara, sehingga tidak benar adanya tumpang tindih atas tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil gugatan dari Penggugat, Pihak Tergugat IV menjawab dalam jawabannya bahwa Tergugat IV tidak

mengenal Penggugat dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan guna membela hak dan kepentingan Tergugat IV sebagai pemilik sah berdasarkan hukum atas objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atas nya tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar terletak di setempat dikenal dengan nama Jalan Tapak RT 05 RW 02 dahulu dikenal dengan Kampung Pundensari RT 04 RW 02 Kel. Karanganyar , Kec. Tugu Kota Semarang luas $\pm 4561 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus enam puluh satu persegi) atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang;

Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat I dalam menjawab dan menyangkal gugatan Penggugat menyampaikan bahwa Turut Tergugat I adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka terkait dengan permasalahan letak dan batas antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, seharusnya dilakukan pengukuran ulang/pengembalian batas untuk dapat diketahui adanya tumpang tindih sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. dimana Pasal 30 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan sebagai berikut: Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan;

Menimbang bahwa sementara itu Turut Tergugat II menyangkal dalil perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat karena tidak jelasnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga tidak juga diketahui perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan dalil dari masing-masing pihak tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat permasalahan pokok dalam perkara ini terletak pada apakah kepemilikan tanah milik Penggugat berada

di sebagian tanah milik Tergugat I dan Tergugat II, dan melibatkan adanya peran dari Tergugat lainnya dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pokok tersebut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat serta Turut Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut di atas, akan dipertimbangkan mengenai pembuktian berikut dasar-dasar perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-36 dan selanjutnya mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Muryadi dan Saksi Muryanto serta 1 (satu) orang Ahli yang bernama Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si.;

Menimbang bahwa atas bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T.1-1 sampai dengan T.1-1a sampai dengan T.1-10b dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Agus Santoso dan Saksi Mustofa;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam menyangkal dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-15 dan 2 (dua) orang Ahli bernama Sarjita, S.H., M.Hum, Cert, MP. P.Adv, dan Dr. Kusmiarto, ST., M.Sc;

Menimbang bahwa Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda T.III-1a sampai dengan T.III-5 dan tidak mengajukan bukti saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Tergugat IV dalam menyangkal gugatan Penggugat mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-21 dan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi/ahli;

Menimbang bahwa Para Turut Tergugat, yaitu Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-7, Turut Tergugat mengajukan 1 bukti surat bertanda TT.II-1 dan keduanya tidak mengajukan bukti Saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang bahwa dalam konteks hukum perdata, Perbuatan Melawan Hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Salah satu pasal penting mengatur perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUHPerdata. Menurut Pasal ini perbuatan melawan hukum diberikan pengertian sebagai berikut:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang bahwa kemudian akan dipertimbangkan mengenai penjabaran mengenai masing-masing unsur dalam perbuatan melawan hukum yang dirangkai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus memenuhi kriteria, berupa adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;

Menimbang bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat tertulis perihal gugatannya adalah mengenai perbuatan melawan hukum, menyerobot, memiliki, menguasai, memanfaatkan, mensertifikatkan tanah yang tumpang tindih dengan tanah milik orang lain yang setelah Majelis Hakim cermati bahwa untuk mengetahui lebih mendalam mengenai kedudukan Penggugat dan kapasitas Penggugat terhadap tanah objek sengketa, diperlukan pembuktian baik bukti surat maupun saksi yang mengetahui apakah benar Penggugat sebagai pemilik tanah yang dikuasainya yang telah diserobot sebagainya dengan tumpang tindih sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor: 1850/Karanganyar ataukah dalil Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 268/Karanganyar dan SHGB Nomor: 83/Karanganyar yang berdiri sendiri dan tidak tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat dalam SHM

1850/Karanganyar, serta kedudukan Tergugat dan Turut Tergugat sehingga adanya perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan terlebih dulu benarkah ada tanah Penggugat sebagaimana SHM nomor 1850 tumpang tindih dengan tanah dalam SHGB 268 yang dikuasai Tergugat I dan tanah dalam SHGB nomor 83 yang dikuasai oleh Tergugat II ?:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-18 dan P-19 yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan semarang terdapat tumpang tindih tanah Penggugat sebagaimana dalil Penggugat tersebut, sedangkan Tergugat II berdasarkan bukti T.II-9 berupa Surat Keterangan Nomor: B/111/973/IX/2024 tanggal 2 September 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang Rozikhah, S.H., M.Si., memberikan keterangan letak tanah milik Tergugat II sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 83; T.II-10 berupa Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, BUKU: 4, 5 Pemerintah Kota Semarang Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tugu, Kelurahan Karanganyar, memberikan keterangan bahwa letak tanah milik Tergugat II dimaksud dalam SHGB Nomor 83/Karanganyar berada jauh tidak berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memastikan dan untuk membuktikan lebih akurat tentang ada tidaknya tanah yang bersinggungan atau tumpang tindih pada tanah SHM 1850, tanah SHGB 268 dan SHGB 83 majelis memandang perlu untuk melakukan pemeriksaan setempat dan oleh karena pada saat pemeriksaan setempat yang pertama dimana waktu itu Turut Tergugat I / Kantor pertanahan tidak hadir, kemudian karena antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak sepakat tentang penunjukan batas fisik tanah sengketa, maka mejelis menunda pemeriksaan setempat dengan melibatkan Turut Tergugat I / kantor Pertanahan Semarang yang berdasarkan penetapan majelis diperintahkan untuk melakukan plotting atas tanah SHM 1850 , SHGB 268 dan SHGB 83 dalam satu gambar untuk menentukan ada tidaknya tumpang tindih. Kemudian diperoleh hasil sebagaimana bukti TT.I-4 dimana

Atas hasil Pemeriksaan setempat tersebut Tergugat I menyampaikan keberatannya dengan surat tanggal 12 November 2024 pada pokoknya :

- Bahwa Pemeriksaan setempat tersebut hanya dilakukan sendiri oleh Turut Tergugat I tanpa membawa dan menunjukkan dokumen ke semua pihak untuk ditunjukkan untuk menjadi dasar Bersama dalam pemeriksaan setempat sehingga pemeriksaan setempat berjalan secara obyektif, transparan dan akuntabel sehingga pemeriksaan setempat tersebut tidak sesuai dengan essensi pemeriksaan setempat;
- Tergugat I menilai laporan hasil pemeriksaan setempat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang tidak obyektif dan transparan dan akuntabel sehingga merugikan para pihak;
- Bahwa Tergugat I keberatan dan menolakan hasil pemeriksaan setempat sebab secara formil tidak termasuk sebagai alat bukti sebagaimana pasal 1866 KUH Perdata atau pasal 164 HIR
- Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan hasil pemeriksaan tersebut;

Tergugat II pun mengajukan keberatan berdasarkan suratnya tertanggal 26 November 2024, dengan alasan pada pokoknya :

- Bahwa majelis hakim memerintahkan Turut Tergugat I untuk melakukan pengukuran ulang pengembalian batas atas tanah Penggugat SHM no 1850/ karang anyar/, tanah Tergugat I SHGB 268/ karang anyar dan tanah milik tergugat II SHGB nomor 83/ karang anyar dengan maksud untuk diketahui ada atau tidaknya tumpang tindih tanah antara 3 tanah obyek sengketa tersebut di atas;
- Bahwa ternyata rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I petugas ukurnya pada saat Persidangan setempat tidak melakukan pengukuran ulang apapun terkait 3 obyek tanah, tidak membawa alat ukur dan tidak membawa dokumen apapun terkait tiga obyek tersebut tetapi hanya

melakukan pemotretan menggunakan handphone bahkan petugas ukur tidak pernah menunjukkan surat tugasnya;

- Bahwa rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak professional menyesatkan dan tidak memenuhi kaidah teknis pengukuran dan pemetaan.
- Bahwa hasil plotting yang dilakukan Turut Tergugat I tidak ada kop surat, tidak ada tanda tangan penanggungjawab, tidak didukung dokumen yang terpelihara, Tidak ada alat BPN apapun tetapi hanya melakukan pemotretan dengan hand phone;
- Bahwa Tergugat II keberatan dan menolak hasil pemeriksaan setempat dijadikan alat bukti oleh Turut Tergugat I karena secara formil pemeriksaan setempat tidak termasuk sebagai alat bukti sebagaimana pasal 1866 KUH Perdata atau pasal 164 HIR;

Menimbang, bahwa untuk mendukung keberatannya tersebut Tergugat II telah mengajukan bukti berupa keterangan ahli yang Bernama SARJITA mengenai hal ini pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa pada semua tanah yang berbatasan/jika saling berdampingan apakah masing-masing sudut diambil titik atau sebagian, Pengukuran harus lengkap semua yang berbatas untuk menempatkan patok-patok di awal, pengukuran dilakukan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu, kemudian petugas melihat di lapangan, dilakukan pengukuran dan termuat dalam BA, kalau tumpang tindih dicari titik ikat yang akan direkonstruksi, semua harus diukur/cari titik agar diketahui tumpang tindih sebagian/seluruhnya, kalau sudah diketahui letak tumpang tindihnya maka BPN melakukan mediasi para pihak jika tidak kata sepakat maka diajukan ke pengadilan untuk proses kepemilikan masing-masing pihak;
- Bahwa Jika dalam pengukuran tidak dilakukan pada semua titik untuk diambil datanya maka akan terjadi data yang tidak valid, dalam rekonstruksi batas Gambar Ukur merupakan produk dari hasil ukur di

lapangan, jika dalam pendaftaran tanah pertama tidak ada gambar ukur maka dilakukan rekonstruksi secara menyeluruh;

Dan keterangan ahli Dr. KUSMIARTO :

- Bahwa perbedaan pengukuran tanah pertama dengan pemeliharaan data dan ukur karena tumpang tindih untuk pengembalian batas, Ahli dapat jelaskan bahwa pada pengukuran pertama peta dasar di lokasi disiapkan dan dibuat gambar ukur baru dengan batas-batas di sekitar lokasi, sedangkan untuk pengembalian batas karena tumpang tindih gambar ukur lama yang berisi data-data ukur lama digunakan sebagai dasar pengukuran dan gambar ukur-gambar ukur di sekitar lokasi terutama yang berbatasan;
- Bahwa apabila tanda batas tidak ditemukan/hilang perlu dilakukan pengukuran dengan menggunakan data-data lama juga posisi di sekitarnya, jika dengan peta ukur yang pertama maka dilakukan rekonstruksi dengan alat peta ukur, fotogrametris bisa jika wilayah batas-batas bisa diidentifikasi secara jelas di lapangan;
- Bahwa apabila di dalam satu bidang tanah diduga ada tumpang tindih maka sebagai acuan adalah rekonstruksi dengan data-data terkait tanah tersebut, seperti gambar ukur, surat ukur, warkah, bidang-bidang tanah di lokasi yang berindikasi tumpang tindih;
- Bahwa pada saat diduga ada tumpang tindih lalu BPN ingin melakukan pengukuran, apakah tetangga sebelah tanah tersebut harus hadir Dalam asas kontradiktur delimitasi di dalam kadastral, penetapan, pemeliharaan batas tanah wajib persetujuan tetangga tanah tersebut;
- Bahwa untuk mengetahui posisi secara pasti seluruh bidang tanah harus diukur termasuk situasi tanah disekitarnya, data-data di sekitar tanah bidang tanah tersebut sehingga dapat ditentukan titik dan lokasi yang pasti;
- Bahwa jika ternyata BPN dalam melakukan floating hanya menggunakan koordinat sebagian kecil dan tidak menyeluruh terhadap luasan sertifikat tersebut, apakah hal tersebut dapat memperoleh data yang akurat, menurut Pendapat Ahli, bahwa dDi dalam survey kadastral

terdapat tiga metode yaitu terrestrial alat ukur yang hasil ukurnya lebih teliti dengan total station, fotogrametris memiliki kaedah-kaedah bisa dengan HP/GNSS penentu posisi dengan satelit perlu alat-alat ukur yang berbeda-beda, GPS dengan tipe geodetic yang sangat teliti, kalau type pemetaan mapping kurang akurat, kalau HP ada GPS tapi bukan keperluan kadastral, hanya untuk navigasi itu tidak cukup untuk ukur pengembalian batas, jadi HP harus kombinasi dengan antenna GNSS, kalau hanya HP saja tidak cukup;

- Bahwa bentuk antenna GNSS seperti tongkat alat semi bulat tapi berbeda-beda (lonjong, lurus) tergantung mereknya, HP disandingkan dengan antenna GPS geodetic untuk hasil yang teliti dalam pengukuran, kalau tidak ada antenna hanya HP saja ketelitian rendah berdasarkan ilmu kadaster, GNSS bisa jadi total station, peta ukur dan HP yang digunakan bisa diinstall aplikasi GNSS untuk record data;

Menimbang, bahwa atas hasil pemeriksaan setempat tersebut Penggugat dengan suratnya tanggal 12 November 2024 telah pula memberikan tanggapannya pada pokoknya sebagai berikut :

- Perihal hasil plotting telah nyata membuktikan adanya tumpang tindih tanah Penggugat dengan tanah SHGB 268 dan SHGB nomor 83;
- Bahwa segala bentuk protes dari Tergugat I dan Tergugat II adalah bentuk kepanikan karena fakta hukum telah terungkap bahwa onyek sengketa I dan II telah masuk tumpang tindih dengan tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keberatan Pihak Tergugat I dan Tergugat II majelis memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : bahwa masalah tata cara Turut Tergugat I melakukan teknis plotting, majelis menyerahkan sepenuhnya kepada Turut Tergugat I / Kantor pertanahan semarang yang dalam hal ini juga mempunyai tugas dan wewenang sebagai instansi yang bertugas melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis pendaftaran tanah. Sehingga akan melakukan plotting / pemetaan tanah-tanah bersertifikat tersebut yaitu SHM 1850 milik Penggugat, SHGB 268 milik Tergugat I dan Tanah SHGB 83 milik Tergugat II. Bahwa tanah- tanah yang pemegang haknya terdaftar tersebut telah memiliki surat ukur/ gambar situasi yang sebelumnya telah dibuat

dalam pensertifikatan/ pendaftara tanah yang pertama, yang batas-batasnya telah diberikan patok sesuai ketentuan dan memiliki koordinat, baik secara manual dan digital. Cara Turut tergugat I yang diklaim tidak profesional, tidak transparan dan tidak akuntabel oleh Para Tergugat menurut majelis adalah tidak beralasan hukum. Karena Petugas Turut Tergugat I Ketika melakukan plotting mempedomani koordinat dari tiga sertifikat diatas yang telah pula tersedia secara digital sehingga koordinat digital tersebut menurut majelis dapat dipedomani sebagai pedoman titik ikat dalam melakukan plotting.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai keberatan Tergugat II bahwa laporan hasil pemeriksaan setempat tidak ada kop surat, tidak ada penanggungjawab dan tidak ada surat tugas menurut mejelis karena pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam rangka persidangan dan telah pula diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan keberatannya dengan mengingat Turut Tergugat dalam kesimpulannya telah menyampaikan dalam nomor 8 Bahwa dalam agenda pemeriksaan setempat tertanggal 21 Oktober 2024, dilakukan pengambilan data lapangan secara plotting terhadap bidang-bidang tanah SHM Nomor 1850/Karanganyar (dahulu SHM Nomor 1137/Randugarut), SHGB Nomor 268/Karanganyar dan SHGB Nomor 83/Karanganyar yang hasilnya dituangkan dalam bukti TT I-4 berupa peta plotting hasil pemeriksaan setempat tanggal 21 Oktober 2024, **ternyata SHM Nomor 1850/Karanganyar tumpang tindih dengan SHGB Nomor 83/Karanganyar dan sebagian SHGB Nomor 268/Karanganyar.** Maka majelis berkesimpulan bahwa Turut Tergugat I/ kantor pertanahan kota semarang sebagai instansi yang berwenang mengumpulkan dan menyajikan data fisik tanah telah memberikan konfirmasi bahwa telah terjadi tumpang tindih oleh karena itu majelis tidak sependapat dengan pendapat ahli dari Tergugat II mengenai keabsahan plotting tersebut. Dengan mengingat kepentingan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mematahkan dalil Penggugat tentang adanya tumpang tindih Tanah SHM 1850 dengan Tanah SHGB 268 dan Tanah SHGB 83, sebab apabila ternyata dalil tumpang tindih tersebut tidak terbukti, maka patah lah semua dalil dari Penggugat untuk mempersoalkan keabsahan tanahnya yang

dikuasai Tergugat I dan Tergugat II ; berdasarkan pertimbangan tersebut maka majelis menolak keberatan Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana Bukti TT.I-4 adalah sah;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat serta Turut Tergugat hanya akan dipertimbangkan terhadap bukti yang ada korelasinya terhadap dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan berupa jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah dalam SHM 1850/Karanganyar yang tertulis terbaca sebagai atas namanya dalam bukti surat bertanda P-1 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1850 di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, dimana perolehan tanah tersebut dibeli dari orang bernama Suparti Binti Hardjono berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Akta Jual Beli No.4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 di depan PPAT Hadi Wibisono, S.H., hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yang bernama MURYADI menerangkan :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Randugarut (sebelum perluasan wilayah) sekarang masuk dalam wilayah Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, tanah Penggugat berdekatan dengan tanah milik orang tua Saksi;
- Bahwa luas tanah kepunyaan Penggugat tersebut sekitar 19.000 meter persegi;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli dari Ibu Suparti yang tinggal di Tambakaji;
- Bahwa bukti kepemilikan dari tanah Penggugat dulu adalah Letter C Desa, Saksi mengetahuinya karena tanah bapak Saksi yang berdekatan dengan tanah Penggugat sama-sama Letter C Desa;

Dan saksi MURYANTO menerangkan :

- Bahwa tanah Ibu Suparti dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1988-1989;

- Bahwa tanah Ibu Suparti ditanami tanaman palawija seperti singkong, kacang, jagung, jambu dan lain-lain dan ditanami buah Mangga oleh Penggugat;
- Bahwa letak tanah bapak Saksi arah utara dari tanah Ibu Suparti;
- Bahwa setahu Saksi status tanah Ibu Suparti dan tanah bapak Saksi sama-sama Letter C Desa;

Menimbang bahwa penerbitan SHM Nomor 1850/Karanganyar tersebut sebelumnya berasal dari SHM Nomor 437/Randugarut seluas ± 18.828 m² atas nama Budi Prasetio, kemudian atas pemekaran wilayah, berdasarkan SK Walikota Semarang 16-7-1994 Nomor 138/0539 tahun 1994 SHM tersebut berubah menjadi SHM Nomor 1850/Karanganyar. Bukti surat ini kemudian dirangkai dengan bukti surat bertanda P-3a berupa salinan resmi Surat Keterangan Nomor: 594.3/24/10c.1989 beserta lampirannya serta P-3b berupa Permohonan Balik Nama Bekas Yasan C.310 Persil 68.b Desa Randugarut kepada Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dari PPAT Hadi Wibisono tanggal 10 Oktober 1989 beserta lampirannya, adalah bukti kepemilikan dan jual beli atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah mengalami tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dan disebut sebagai objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;

Menimbang bahwa terhadap tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana bukti surat bertanda P-4 sampai dengan P-14 telah dilakukan kewajiban pembayaran pajak oleh Penggugat, dengan bukti setoran pembayaran pajak PBB atas SHM 1850/Karanganyar dimaksud, yang diikuti dengan bukti bertanda P-15 berupa Daftar Himpunan Ketetapan Pajak - Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tugu, Kelurahan Karanganyar;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat membutuhkan kejelasan batas ukur tanah miliknya karena merasa ada yang menyerobot tanah miliknya, maka pada tahun 2020 telah dilakukan permohonan pengukuran kembali atas tanah dan pengembalian batas kepada Kepala Kantor BPN Kota Semarang pada tanggal 14 Desember 2021 (*vide* bukti P-16 dan P-17) yang kemudian dilanjutkan dengan adanya pemberitahuan mediasi atas

permasalahan dugaan tumpang tindih tanah SHM Nomor 1850/Karanganyar atas nama Budi Prasetio dengan tanah SHGB Nomor 83/Karanganyar atas nama PT New Ratna Motor dan tanah SHGB Nomor 268/Karanganyar atas nama PT Ahabe Niaga Selaras, tanggal 27 Desember 2021 Nomor: MP.01.02/5932-33.74/XII/2021 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Joko Budiyanto, S.H., M.M., M.Kn c.q. Budi Prasetio pada bukti surta bertanda P-18, dengan hasil mediasi: tidak dapat dilaksanakan dan pihak dipersilahkan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur hukum, dan adanya tanggapan mohon penjelasan atas permohonan ukur pengembalian batas an.Budi Prasetio nomor berkas 140062/2020 tanggal 5 Januari 2022 Nomor: SP.02.02/157-33.74.200/I/2022 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Joko Budiyanto, S.H., M.M., M.Kn., Kuasa Sdr. Budi Prasetio dalam bukti surat bertanda P-19;

Menimbang bahwa atas permasalahan dugaan tumpang tindih diatas tanah milik Penggugat ini dimintakan pula permohonan Salinan warkah SHM Nomor 1850/Karanganyar (dahulu SHM 437/Randugarut) Kec. Tugu, Kota Semarang, serta blokir SHGB No.83/Karanganyar dan SHGB 268/Karanganyar tanggal 28 Januari 2022 Nomor: HP.03.03/699-33.74/I/2022 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Budi Prasetio dalam bukti bertanda P-20. Kemudian dilanjutkan dengan adanya bukti bertanda P-21 dan P-22 berupa surat permohonan perlindungan hukum atas penyerobotan tanah dan/atau tumpang tindih sertifikat di atas SHM.1850/Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, tanggal 18 April 2024 Nomor: 16.04/OFL.LO/2024 dari kuasa hukum Budi Prasetio kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan surat permohonan perlindungan hukum Nomor: B/MP.01.02/662-33.74/V/2024 dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Oswald Febby Lawalata, S.H., M.H., Kuasa dari Budi Prasetio;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan bukti surat bertanda P-23 sampai dengan P-25 berupa Printout plotting tanah SHM 1850/Karanganyar, Printout plotting tanah SHGB 268/Karanganyar dan Print out plotting tanah SHGB 83/Karanganyar dari aplikasi Kementerian ATR/BPN "Sentuh Tanah Ku", dari aplikasi Kementerian

ATR/BPN “Sentuh Tanah Ku”, untuk mendeskripsikan keadaan tanah masing-masing dari aplikasi Kementerian ATR/BPN “Sentuh Tanah Ku” atas ketiga objek tanah dimaksud;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam bukti surat Penggugat bertanda P-26 berupa Print out foto letter C Desa Tugurejo, Nomor 1269, persil 186 luas 500 da (5000 m²) kelas DIV adalah asal usul tanah milik Penggugat dan bukti surat bertanda P-27 berupa foto Surat Pernyataan dari Moro tanggal 17 Januari 2022 adalah pernyataan yang dibuat oleh Moro, beralamat di Tugurejo Rt 006 Rw 003 Kelurahan Tugurejo, Kec Tugurejo, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak pernah jual tanah seluas $\pm 6.200 \text{ m}^2$ (keterangan di PBB atas nama Anis Moro) atau seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$ setelah ukur ulang di lapangan atau keterangan Surat Kuasa di Notaris, dst, sementara bukti surat bertanda P-28 berupa Fotokopi dari fotokopi surat keterangan rencana kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024 serta P-29 yakni Fotokopi dari fotokopi pengajuan izin KRK/IMB PT. Meratus Manajemen Aset a/n PT. New Ratna Motor adalah kelengkapan dokumen tanah sekitar objek sengketa;

Menimbang bahwa atas permasalahan yang terjadi, Penggugat melayangkan surat bukti dengan tanda P-30 sampai dengan P-32 berupa surat permohonan perlindungan hukum agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB 268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi objek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai Turut Tergugat, Nomor: 24.08/OFL.LO/2024 tanggal 1 Agustus 2024 kepada Bapak Kepala Kantor ATR/BPN Kota Semarang, surat perlindungan hukum berkenan memerintahkan dan mengawasi kantor ATR/BPN Kota Semarang agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB 268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi objek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai

Turut Tergugat, Nomor: 25.08/OFL.LO/2024 tanggal 1 Agustus 2024 kepada Bapak Kepala Kantor ATR/BPN Prov.Jawa Tengah, dan surat perlindungan hukum berkenan memerintahkan dan mengawasi kantor ATR/BPN Kota Semarang agar tidak melakukan segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah SHGB 268/Karanganyar a/n PT.Ahabe Niaga Selaras dan sebagian tanah SHGB 83/Karanganyar a/n New Ratna Motor, karena kedua tanah tersebut saat ini menjadi objek perkara dalam perkara gugatan perdata Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang mana kantor BPN Kota Semarang juga sebagai Turut Tergugat, Nomor: B/MP.01.02/1667-33/VIII/2024 tanggal 14 Agustus 2024 dari Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Jawa Tengah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;

Menimbang bahwa terhadap masalah ini telah pula menjadi perkara di Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana tersebut dalam bukti surat bertanda P-33 yaitu asli Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 93/Pdt.G/2022/PN Smg, dengan pihak Penggugat Budi Prasetio melawan PT New Ratna Motor selaku Tergugat dan BPN Kota Semarang sebagai Turut Tergugat, dan Putusan Perkara Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Smg dengan pihak Penggugat Budi Prasetio melawan PT Ahabe Niaga Selaras selaku Tergugat dan BPN Kota Semarang sebagai Turut Tergugat (bukti bertanda P-35), yang kemudian dalam bukti surat bertanda P-34 berupa Putusan Perkara Kasasi Perdata No. 1936 K/PDT/2023 dan P-36 berupa Printout Informasi Perkara Mahkamah Agung RI Nomor 424 K/PDT/2024, sebagai dokumen pelengkap perjalanan perkara aquo;

Menimbang bahwa selanjutnya atas bukti surat dari Penggugat kemudian Tergugat I menyangkalnya dengan mengajukan bukti surat bertanda T.I-1a berupa Salinan Akta No.16 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., T.I-1b surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT Ahabe Niaga Selaras Nomor: AHU-AH.01.03-0014187 tanggal 12 Januari 2021 dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., T.I-1c berupa Salinan Resmi Pernyataan Keputusan di luar rapat umum pemegang saham PT Ahabe Niaga Selaras yang dikeluarkan

oleh Notaris Ninani Halimana, S.H, dan T.I-d berupa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0019653.AH.01.02.Tahun 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Ahabe Niaga Selaras tertanggal 19 Maret 2022, kesemuanya adalah legalitas dari perusahaan PT Ahabe Niaga Selaras;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T.I-2 berupa SHGB Nomor 00268 di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, adalah kepemilikan dari TI dimana bukti yang diajukan ke depan persidangan oleh Tergugat I berupa fotokopi dari fotokopi karena asli berada sebagai agunan kredit di Tergugat IV, dan bukti bertanda T.I-3 yaitu surat pemberitahuan hasil lelang Nomor: 102/CMC/RAM/SP-Lelang/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023, terhadap sebidang tanah dalam SHGB 00268 seluas 4.561 m² atas nama PT Ahabe Niaga Selaras yang berkedudukan di Kota Semarang, terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T.I-4 berupa Salinan akta jual beli Nomor: 105/2006 tanggal 30 September 2006 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., adalah jual beli atas tanah dengan SHGB 83/Karanganyar, yang pada awalnya berdasarkan bukti bertanda TI-5 yakni surat keterangan (dalam Bahasa Belanda) tertanggal 16 April 1889 dan Fotokopi dari scan dokumen terjemahan resmi Akta Hak Milik tertanggal 16 April 1889 dahulu merupakan akta dengan hak eigendom dan bukti T.I-6 berupa surat pelepasan hak tanah waris *eigendom verponding* Pangeran Koesen/Heer Koesen/Inlander Koesen/KGPH Soetojo Harjonagoro Surakarta Hadiningrat tanggal 03 Agustus 2024 atas tanah milik Tergugat I;

Menimbang bahwa atas perkara ini telah ada perkara pendahulunya dan dibuktikan dengan bukti surat bertanda T.I-7 dan T.I-8 berupa Putusan Nomor 420/Pdt/2022/PT SMG tanggal 2 Nopember 2022, Putusan Nomor 1936 K/Pdt/2023 tanggal 11 September 2023;

Menimbang bahwa bukti surat Tergugat I bertanda T.I-9 dan T.I-10a dan juga T.I-10b yaitu Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB tahun 2022 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, surat

pernyataan Atik Handayani tanggal 01 Desember 2015, surat keterangan penguasaan tanah yasan tanggal 23 November 2015, merupakan dokumen pelengkap kepemilikan atas tanah milik Tergugat I yang menerangkan bahwa letak tanah Penggugat tidak berada/ berdekatan dengan tanah Tergugat I ;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Pihak Tergugat I telah mengajukan saksi di depan persidangan adalah Saksi Agus Santoso dan Saksi Mustofa yang membantu mengukur tanah milik Tergugat I saat itu dan dilakukan pengukuran sebanyak 3 kali bersama dengan BPN dimana Para Saksi tidak mengetahui asal-usul tanah yang dimiliki oleh Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahan terhadap gugatan Penggugat, dipersidangan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-15;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T.II-1 berupa Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. New Ratna Motor Nomor : 27 tanggal 20 Juni 2023 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Robert Setyawan Siregar, SH., M.Kn., menunjuk legalitas Tergugat II sebagai Badan Hukum dan bertindak mewakili kepentingannya dalam gugatan ini, dimana tanah milik Tergugat II diperoleh dari membeli dari PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I) seharga Rp.132.909.203.014,- (seratus tiga puluh dua milyar sembilan ratus sembilan juta dua ratus tiga ribu empat belas rupiah) pada tanggal 17 Juni 2020, berdasarkan bukti surat bertanda T.II-2 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 260 / 2020 tanggal 17 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ngadino, S.H., M.H.;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-3 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 83 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, adalah Peralihan Hak Atas Tanah SHGB Nomor 83, yang semula atas nama PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I) menjadi atas nama PT. New Ratna Motor (Tergugat II);

Menimbang bahwa dalam bukti surat bertanda T.II-4 yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 544 / 2021 tanggal 14 Juni 2021 atas nama PT. New Ratna Motor terhadap SHGB Nomor 83 yang dibuat dihadapan PPAT Jane Margaretha Handayani, S.H, M.Kn., dan

dilanjutkan dengan bukti surat bertanda T.II-5 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 07347/2021 atas tanah milik Tergugat II, dimana pemanfaatan dilakukan oleh Tergugat II selaku pemiliknya, dan dirangkai dengan bukti surat dari Tergugat II adalah bukti surat bertanda T.II-6 berupa Peta Blok 008 Kelurahan Karanganyar, menerangkan letak tanah milik Tergugat II;

Menimbang bahwa selanjutnya, bukti surat bertanda T.II-7 berupa printout Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan termasuk mengkritisi mengenai amar gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan aquo, merupakan pedoman pelaksanaan tugas pengadilan sedangkan pada bukti surat bertanda T.II-8 berupa surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2024 yakni surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya, dimana disebutkan oleh Tergugat II bahwa dalam surat kuasa tersebut tidak disebutkan oleh Penggugat mengenai Objek Perkara, sehingga menurut Tergugat II surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 Ayat (1) HIR dan SEMA No.01 Tahun 1971. Demikian penegasan yang dikemukakan dalam Putusan MA No.1912 K / Pdt / 1984. Dikatakan, Surat Kuasa yang tidak menyebut Subjek dan Objek, Tidak Sah sebagai Surat Kuasa Khusus dalam berperkara. Surat Kuasa yang seperti itu, dianggap masih bersifat Kuasa Umum, sehingga tidak dapat dipergunakan didepan sidang Pengadilan untuk menggugat seseorang;

Menimbang bahwa selanjutnya bukti surat Tergugat II bertanda T.II-9 berupa Surat Keterangan Nomor: B/111/973/IX/2024 tanggal 2 September 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang Rozikhah, S.H., M.Si., memberikan keterangan letak tanah milik Tergugat II sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 83;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam bukti surat Tergugat II bertanda T.II-10 berupa Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, BUKU: 4, 5 Pemerintah Kota Semarang Badan

Pendapatan Daerah Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tugu, Kelurahan Karanganyar, memberikan keterangan bahwa letak tanah milik Tergugat II dimaksud dalam SHGB Nomor 83/Karanganyar berada jauh tidak berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa bukti surat dari Tergugat II selanjutnya yang bertanda T.II-11 berupa Screenshot Aplikasi Resmi ATR/BPN RI berupa Aplikasi Sentuh Tanahku, terdiri dari Kode Bukti T.II-11A dan Kode Bukti T.II-11B dan Bukti Surat bertanda T.II-12A dan T.II-12B berupa *Screenshot* Website Resmi ATR/BPN RI berupa Website Peta Bhumi, menunjukkan lokasi titik tempat tanah milik Tergugat II yang tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa dalam bukti surat selanjutnya Tergugat II mengajukan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai regulasi hukum pertanahan khususnya dalam pendaftaran tanah (*vide* bukti surat T.II-13), dan dilanjutkan dengan adanya bukti surat bertanda Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (*vide* bukti surat T.II-14). Bahwa kemudian bukti surat bertanda Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (*vide* bukti surat T.II-15);

Menimbang bahwa atas dalil bantahannya tersebut didukung pula Ahli yang diajukan oleh Tergugat II yang bernama SARJITA, S.H., M.Hum. Cert. MP. P. Adv. dan Dr. KUSMIARTO, ST., M.Sc. menyatakan bahwa dalam hal terjadinya tumpang tindih atas tanah objek sengketa ini mekanismenya adalah dilakukan pengukuran dalam rangka pengembalian batas, dimana kadang kala batasnya di lapangan tidak ditemukan. Apabila masih koordinat lokal, maka harus menggunakan Gambar Ukur DI 107 yang memuat mengenai panjang, lebar, azimuth arah utara, sudut-sudutnya, tandatangan pemilik yang berbatasan dan sketsa skala. Maka didalam pengembalian batas dengan menggunakan Gambar Ukur bisa dicari dan ditemukan patok-

patoknya yang semula, semacam rekonstruksi ulang mengenai batas bidang tanah yang pernah dilakukan pengukuran;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat ini, oleh Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda T.III-1a sampai dengan T.III-2b berupa Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 46 tanggal 20 Oktober 2006 di hadapan Notaris Dyah Ambarwaty Setyoso, S.H., Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-33747.AH.01.01 Tahun 2009 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, dan Fotokopi dari asli Salinan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Mandiri Marina No.04 tanggal 03 April 2023, Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025183.AH.01.02. Tahun 2023 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Maratus Manajemen Aset kesemuanya merupakan legal standing atas Tergugat III yang disanding pula dengan bukti surat bertanda T.III-3 yang berupa Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3578312107490001 atas nama Ir.Charles Menaro yang merupakan direktur PT Meratus Manajemen Aset;

Menimbang bahwa pada bukti surat Tergugat III bertanda T.III-4 berupa Surat Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024 dan bukti surat bertanda T.III-5 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.83 Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah adalah gambar mengenai rencana kota di dalamnya terdapat pula SHGB Nomor 83/Karanganyar tertulis atas nama Tergugat III;

Menimbang bahwa dalam bukti surat dari Tergugat IV bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 merupakan legal standing dari Tergugat IV yakni berupa Akta Pendirian Perusahaan PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur Semarang No. 3 Tanggal 14 Maret 2003 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Bambang Soegianto, S.H., Semarang, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur Semarang, No 11 Tanggal 17 April 2024 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Dr. Edith Ratna M S, S.H.;

Menimbang bahwa sesuai dengan bukti T.IV-3 berupa Akta Perjanjian Pembiayaan Bersama Para Pemberi Kredit Nomor : 8 tanggal 27 April 2020

yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AGUSTINUS ANDY TORYANTO, S.H.,Sp.N., M.Kn., Notaris di Kota Semarang dan bukti T.IV-4 berupa Akta Perjanjian Kredit No.9 Tanggal 27 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Agustinus Andy Toryanto, SH.Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang, serta bukti surat bertanda T.IV-5 berupa Akta Adendum Perjanjian Kredit No. 46 tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ngadino, SH., Sp.N, M.Kn., Notaris di Semarang, kesemuanya merupakan dokumen perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat IV dengan agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00268/Karanganyar atas nama PT AHABE NIAGA SELARAS berkedudukan di Kota Semarang (*vide* bukti surat bertanda T.IV-6) dan T.IV-8 berupa SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 09 April 2020 pukul 13:21:20 dengan nomor Permohonan Berkas : 38637/ 2020 terhadap objek jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00268;

Menimbang bahwa dalam bukti surat T.IV-12 berupa Laporan Penilaian tanah kosong atas property Sebastinus Harno Budi untuk kepentingan PT BPR Restu Artha Makmur terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas tanah yang dijadikan objek jaminan kredit;

Menimbang bahwa selanjutnya bukti surat bertanda T.IV-7 merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02160, Desa Pemagarsari, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, atas nama PT. AINAKEA PARUNG JAYA, yang berkedudukan di Kabupaten Bogor yang dilekati hak tanggungan pada PT BPR Restu Artha Makmur Kota Semarang, sementara bukti surat bertanda T.IV-9 sampai dengan T.IV-11 berupa kelengkapan dan dokumentasi lelang objek kredit yaitu Surat Kabar Jateng Pos, Rabu, 3 Mei 2023, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 03739/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Surat Penetapan Jadwal lelang No.S-2144/KNL.0901/2023, tanggal 31 Maret 2023 serta pada bukti surat bertanda Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, No : 049/PMB-RAM/Lelang/IV/2023, tanggal 18 April 2023, Surat

Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, No : 050/PMB-RAM/Lelang/IV/2023, tanggal 18 April 2023 T.IV-13 berupa Salinan Risalah Lelang No.734/37/2023, Tanggal 24 Mei 2023 (*vide* bukti T.IV-19 dan T.IV-20);

Menimbang bahwa atas kredit dari Tergugat IV kepada Tergugat I, sudah diperingatkan atas jangka waktu keterlambatan pembayaran pinjaman dengan bukti surat bertanda T.IV-16 sampai dengan T.IV-18 dan T.IV-21 mengenai Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo, No : 002/ RD/JT-RAM-DRB/IV/2021 tertanggal 09 April 2021;

Menimbang bahwa dalam pembuktiannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa asli Buku Tanah Hak Milik No.1850 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang (bukti TT.I-1), Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.83 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang (bukti TT.I-2) dan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00268 terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang (bukti TT.I-3) merupakan bukti kepemilikan tanah tercatat atas nama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta warkah penerbitan masing-masing dengan bukti bertanda TT.I-5, TT.I-6 dan TT.I-7, sementara bukti bertanda TT.I-4 berupa peta floating hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Oktober 2024, adalah peta plotting atas pemeriksaan setempat objek sengketa, yakni dugaan tumpang tindih atas tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II hanya mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 yakni surat keterangan rencana kota Nomor: 591/0778/DISTARU/IV/2024, memberikan keterangan bahwa dalam rencana tata kota sudah dibentangkan data dokumentasi tata letak lahan masing-masing, termasuk di dalamnya terdapat tanah milik Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa dari dalil gugatan dan jawab jibawab dari para pihak serta uraian bukti yang disajikan oleh Para Pihak diketahui bahwa Penggugat merasa tanah miliknya yang berupa sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1850 seluas 18.828 m² (delapan belas ribu delapan ratus dua puluh delapan meter persegi) yang dibeli dari Suparti binti Hardjono

berdasar Akta Jual Beli No. 4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 oleh Notaris Hadi Wibisono yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 12 Maret 1990 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I), yang merupakan perubahan dari Hak Milik No. 437, Kelurahan Randugarut, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, yang setelah pemekaran wilayah berdasarkan SK Walikota KDH. TK. II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 tahun 1994, Surat Kelurahan tanggal 26-02-2020 No. 390/05/11/2020 sehingga HM 437 Kelurahan Randugarut sudah diganti secara hukum dan sudah dibukukan sebagai Hak Milik Nomor 1850, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No. 285, tanah SHGB No.338 & Gudang (tanah berbentuk L);
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II);
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB No. 338 & Gudang (tanah berbentuk L);

Menimbang bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I yang telah memiliki dan menguasai tanah yang terletak di Kelurahan Karanganyar Kecamatan Tugu Kota Semarang seluas 4.561 m² dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 268 tanggal 14 Januari 2020 tercatat atas nama PT. AHABE NIAGA SELARAS yang oleh Turut Tergugat I diterbitkan sertifikat hak atas tanah dan Perbuatan dari Tergugat II yang menyatakan telah memiliki tanah dimaksud sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 83 atas nama Tergugat II yang mana dapat diketahui dari gambar situasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana tanah milik Tergugat II tersebut didapat dari jual beli yang diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 260/2020 tanggal 17-06-2020 yang dibuat oleh Ngadino, S.H., M.H., selaku PPAT dari PT. Ahabe Niaga Selaras (Tergugat I)

selaku Penjual dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang serta telah memenuhi semua syarat pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah. Sehingga terbitlah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 83 pada tertanggal 20 Januari 2005.

Menimbang bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Bahwa secara ideal satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertifikat, akan tetapi sering terjadi ditemukannya sengketa hak milik atas tanah yang timbul karena sertifikat ganda atau tumpang tindih pada lokasi tanah yang sama. Terhadap tanah yang terletak di objek yang sama, terdapat lebih dari satu sertifikat tetapi berbeda pemilik;

Menimbang mengenai adanya tumpang tindihnya objek sengketa sehingga muncul sertifikat di atas tanah yang sama baik keseluruhan maupun sebagiannya saja, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat Mahkamah Agung tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu Mahkamah Agung berpendapat “ *bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum* “ pendapat Mahkamah Agung tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 dan putusan NO 1443 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016 dalam putusan tersebut MA menyatakan “*Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak* **Menimbang bahwa untuk menilai keabsahan sertifikat majelis tidak hanya sekedar membandingkan antara dua sertipikat dengan cara cukup dilihat masing-masing dari tahun penerbitannya**, tetapi harus dapat dibuktikan apakah perolehannya didasarkan pada alas hak yang tidak sah, hal tersebut berdasarkan

SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 huruf a.

Menimbang, bahwa majelis telah mempertimbangkan bahwa alas hak perolehan Penggugat sebagaimana pertimbangan di atas. Maka selanjutnya majelis mempertimbangkan alas hak Tergugat I dalam Perolehan tanah SHGB 268;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T.I-4 berupa Salinan akta jual beli Nomor: 105/2006 tanggal 30 September 2006 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H., adalah jual beli atas tanah dengan SHGB 83/Karanganyar, yang pada awalnya berdasarkan bukti bertanda TI-5 yakni surat keterangan (dalam Bahasa Belanda) tertanggal 16 April 1889 dan Fotokopi dari scan dokumen terjemahan resmi Akta Hak Milik tertanggal 16 April 1889 dahulu merupakan akta dengan hak eigendom dan bukti T.I-6 berupa surat pelepasan hak tanah waris *eigendom verponding* Pangeran Koesen/Heer Koesen/Inlander Koesen/KGPH Soetojo Harjonagoro Surakarta Hadiningrat tanggal 03 Agustus 2024 atas tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.I-5 adalah acte Van eigendom yang didalam terjemahannya menerangkan nomor verponding 448 lingkungan atau daerah Desa Kaliwungu dan Kendal dengan batas-batas Utara persil verponding nomor 419, selatan persil verponding nomor 418, sebelah timur Groote Rivier dan sebelah barat Spruitje dengan luas 936.746 meter persegi, tidak ada bukti yang mengkaitkan identifikasi acte eigendom tersebut dengan Tanah tergugat apalagi jika diteliti tanggal surat pelepasan hak tanah awaris eigendom tersebut bertanggal 03 Agustus 2024 sekalipun pelimpahan tersebut dari RM Suhadi kepada Sebastianus Harno Budi maka majelis menilai bukti -buktii tersebut tidak dapat menjadi alas hak dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan alas hak Tergugat II atas tanah sengketa SHGB nomor 83 yang didalilkan oleh Tergugat Bahwa Tergugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat I berdasarkan akta jual beli bertanda T.II- 2 yaitu akta jual beli nomor 260/

2020 tanggal 17 juni 2020 sehingga Tergugat II mendalilkan sebagai pembeli beritikad baik dan dilindungi Hukum;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati bukti-T.II-2 bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah tanah SHGB 83 / karang anyar seluas 100.771 M² hal ini tidak sesuai dengan bukti T.II-3 yaitu SHGB 83/ karang anyar yang luasnya 104.307 M² yang merupakan penambahan 100.771 M² dan 3536 M², tidak jelas/ tidak didukung bukti dari mana/ apa alas hak tanah 3536 meter persegi tersebut;

Sehingga majelis menilai alas hak Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak sesuai data fisik dan data yuridisnya;

Menimbang bahwa ahli Penggugat yang bernama Prof Nurhasan Ismail menerangkan:

- Bahwa penerbitan sertifikat tanah yang berasal dari hak atas tanah pihak lain tetapi tidak ada proses pelepasan hak/kesepakatan hak atas tanah maka Pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat bertujuan untuk pemberian dan kepastian hukum yang tercantum dalam sertifikat. Asas aman yaitu Bahwa proses penerbitan, pengumpulan data fisik dan yuridis harus dilakukan dengan cermat dan mengandung kebenaran materil, jika data fisik tentang lokasi tanah tidak cermat dan terjadi kesalahan maka proses penerbitan sertifikat tidak memenuhi asas aman maka sertifikat mengandung data fisik yang salah dan masuk dalam kategori penerbitan yang cacat hukum administratif;
- Bahwa kesalahan dalam meletakkan data fisik merupakan bagian dari cacat hukum administratif maka sertifikat dapat dibatalkan dan terdapat hak dalam sertifikat tersebut, sertifikat yang cacat hukum tidak dapat dijadikan dasar sebagai kepemilikan tanah maka hubungan hukum tidak muncul;
- Bahwa ketidaksesuaian letak lokasi dalam dokumen dan riil maka data fisik dalam buku tanah mengandung cacat hukum administratif, jika kemudian terbit tanda hak kepemilikan, Sertifikat tidak menjadi dasar kepemilikan maka sertifikat tidak mempunyai kekuatan berlaku, sertifikat melahirkan hak atas tanah;

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut dalil dalil Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanahnya yang tumpang tindih dengan tanah Penggugat harus ditolak;

Menimbang bahwa sertifikat milik Penggugat lebih dahulu ada daripada sertifikat milik Tergugat dan sertifikat hak milik selama tidak dibuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak milik adalah bukti yang paling kuat untuk kepemilikan suatu tanah;

Menimbang bahwa atas pemeriksaan di persidangan, untuk mendukung fakta telah dilakukan pemeriksaan setempat dan plotting di tanah objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 20 September 2024 dan hari Senin, tanggal 21 Oktober 2024 dimana mengenai letak, luas dan batas objek sengketa ini yang kemudian berdasarkan surat penetapan Majelis Hakim tertanggal 3 Oktober 2024, dilakukan plotting atas tanah objek sengketa tersebut, hal mana sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan *vide* bukti surat bertanda TT.I-4 dimana telah terjadi letak yang sama atas Sebagian tanah milik Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa memperhatikan bukti surat dan saksi yang diajukan dan pertimbangan di atas, maka petitum angka 2 dan 3 yang menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No.1850/Karanganyar seluas $\pm 18.828\text{m}^2$ a/n Penggugat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM No.1841;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB No. 285, tanah SHGB No. 338 & Gudang (tanah berbentuk L);
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB No. 083 (Tergugat II);
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB No.338 & Gudang (tanah berbentuk L);

dan menyatakan sah menurut hukum, Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berharga atas atas sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Karangayar, Kecamatan Tugu, Kota

Semarang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1850/Karanganyar seluas ± 18.828m² a/n dengan batas-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L);

Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II);

Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L);

adalah milik Penggugat dengan SHM 1850/Karanganyar yang ada terlebih dahulu dari SHGB 00268/Karanganyar dan SHGB 83/Karanganyar, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai terjadinya tumpang tindih terhadap tanah milik Penggugat yang masuk Sebagian didalilkan sebagai milik Tergugat I dan sebagiannya lagi milik Tergugat II sesuai bukti di persidangan, sehingga petitum gugatan angka 5 dan 6 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena kepemilikan tanda bukti atas tanah milik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah melalui prosedur sebagaimana mestinya dan penguasaan terhadap masing-masing tanah tersebut telah dilakukan sebagaimana masing-masing pihak, maka petitum angka 7 dan 8 relevan untuk dikabulkan

Menimbang bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan ganti kerugian, baik material maupun immaterial sebagaimana tersebut dalam petitum angka 9, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immaterial yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:

Kerugian akibat Tergugat I = Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar) dengan rincian:

Kerugian Materiil: Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);

akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 1, apalagi terbukti Tergugat I telah membuatnya sebagai jaminan hutang pada Tergugat IV.

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah);

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat I;

Kerugian akibat Tergugat II = Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima milyar) dengan rincian:

Kerugian Materil: Rp. 20.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah) akibat hilangnya manfaat ekonomi Penggugat di atas tanah sengketa 2, apalagi terbukti Tergugat II pernah memasukan SHGB 83 sebagai jaminan hutang di bank BCA sebesar Rp.143.210.250.000;

Kerugian Imateril: Rp.5.000.000.0000 (lima milyar rupiah);

Akibat stres, cemas, takut karena tanah miliknya diserobot oleh Tergugat II;

Menimbang bahwa hukum perdata dan ranah Perbuatan Melawan Hukum, disyaratkan adanya kerugian yang dialami Penggugat. Kerugian tersebut dapat meliputi kerugian materil ataupun immateril. Dalam hal ini terdapat sedikit perbedaan dari adanya kerugian yang disyaratkan dalam gugatan wanprestasi, di mana dalam gugatan wanprestasi hanya terbatas pada kerugian materil saja;

Menimbang bahwa dalam tuntutan ganti kerugian, kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil maupun kerugian immateril yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh. Kerugian immateril merupakan kerugian yang bersifat psikologis, misalnya: ketakutan, sakit atau kehilangan kesenangan hidup serta terganggunya aktivitas akibat dari perbuatan orang lain tersebut yang bisa dinilai dengan uang;

Menimbang bahwa uraian kerugian adalah suatu penjabaran antara rincian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian material ataupun kerugian moril yang harus ditaksir dengan sejumlah uang. Uraian kerugian tidak dapat direka-reka saja, tetapi harus diuraikan satu persatu unsur-unsurnya dan kerugian yang timbul. Suatu kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai gugatan yang kabur. Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang masalah ganti rugi menyatakan bahwa:

- a. Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam

bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 546K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970;

- b. Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 550K/Sip/1979 tanggal 3 September 1979;
- c. Apabila ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa *Judex Factie*, gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 19K/Sip/1983 tanggal 28 Oktober 1970;

Menimbang bahwa syarat substansi gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran atau rincian bukti-bukti yang jelas mengenai kerugian yang diderita Penggugat, sebagai akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, dan bukan hanya rekaan saja;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat sebagai akibat dari dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tidak disebutkan dengan jelas, pasti dan rinci, hal ini pun menjadi gugatan Penggugat akan item kerugian tidak pula dapat dibuktikan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian maka petitum mengenai hal ini adalah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 11 yang berbunyi, menghukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing membayar uang dwangsom atau uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap apabila tidak melaksanakan putusan ini, menurut Majelis oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum mengenai hal ini pun dikabulkan dengan penyesuaian amar sebagai berikut: Menghukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing membayar uang dwangsom atau uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000 (lima

juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap apabila tidak melaksanakan putusan ini;

Menimbang bahwa dalam petitum gugatan angka 11 yang berbunyi “memerintahkan Turut Tergugat I untuk segera mencoret Sertifikat HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I dan segera membetulkan SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat Hak Milik 1850 milik Penggugat dengan menerbitkan sertifikat pengganti SHGB 83/karanganyar, apabila Tergugat I maupun juga Tergugat II masing-masing tidak secara sukarela menyerahkan sertifikat HGB 268 maupun sertifikat HGB 83 tersebut kepada Turut Tergugat I”, Majelis mempertimbangkan karena telah terjadi sebagaimana adanya tumpang tindih dalam Sertifikat HGB 83/Karanganyar dan Sertifikat HGB Nomor 268/Karanganyar di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1850/Karanganyar, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan uraian pertimbangan di atas, maka petitum angka 12 sepanjang mengenai kedudukan Tergugat III yang mengaku mendalilkan memanfaatkan tanah atas ijin dari Tergugat II tidak ada alas hak yang khusus, maka beralasn hukum petitum nomor 12 sepanjang mengenai kedudukan Tergugat III dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Kedudukan Tergugat IV selaku pemegang jaminan SHGB 268 Dari Tergugat I, oleh karena majelis telah mempertimbangkan bahwa kepemilikan Tergugat I terhadap tanah tersebut tidak sah sehingga sertifika tersebut sebagai alas hak tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena itu Tergugat I juga bukan pihak yang berwenang menjaminkan tanah tersebut, sehingga belasan hukum petitum nomor 12 terhadap Tergugat IV dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka petitum nomor 13 agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk pada putusan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa pada petitum angka 14 yang berbunyi menyatakan putusan perkara aquo dapatlah dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij*

vooraad) meskipun dimungkinkan ada kasasi maupun upaya hukum lainnya, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya maka harus dipenuhi syarat-syarat untuk penjatuhan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR dan hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan keputusan yang sangat eksepsional sifatnya dapat dijatuhi, sehingga petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan balik yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi disebutkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah sebagai Pemilik Tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 seluas 100.771 m² batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)
Sebelah Timur	:	Tanah PT. Karisma dan Robert
Sebelah Selatan	:	PT. Andalan dan Tanah 02136
Sebelah Barat	:	Tanah G.M.I (Guna Mekar Industri)
- Bahwa Riwayat Tanah perolehan Penggugat Rekonpensi sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah yang menjadi Obyek Sengketa 2 berupa SHGB Nomor: 83 / Karanganyar semula adalah milik PT. Ahabe Niaga Selaras yang diperoleh karena peralihan hak dengan Jual Beli dari PT. Karya Utama Bumi Semarang (Penjual) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal

30-09-2006 Akta No. 105 / 2006 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH. selaku PPAT;

- b. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki SHGB Nomor : 83 / Karanganyar oleh PT. Ahabe Niaga Selaras dilakukan peralihan hak karena Jual Beli kepada PT. New Ratna Motor (Penggugat Rekonpensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 260 / 2020 tanggal 17-06-2020, yang dibuat oleh Ngadino, SH., MH;

Sehingga secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM, hal tersebut sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf B. Rumusan Kamar Perdata, Angka 4;

- Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik Sah Tanah yang terdaftar dalam SHGB Nomor : 83 / Karanganyar tanggal 20 Januari 2005 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1 / KARANGANYAR / 2005 tanggal 12 Januari 2005 luas 100.771 m² dengan alasan:

- Penguasaan Fisik;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi sejak tahun 2005 secara fisik dikuasai sampai saat ini dan memelihara tanah tersebut serta batas-batasnya tetap terjaga adalah sebagai Pemilik Tanah;
- Namun Tergugat Rekonpensi yang mengaku memiliki SHM Nomor : 1850 / Karanganyar sejak tahun 1989 seluas 18.828 m² yang dibeli dari Suparti binti Hardjono berdasar Akta Jual Beli No. 4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 oleh Notaris Hadi Wibisono yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang. Namun sejak tahun 1989 tidak pernah menguasai fisik tanah dan Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui secara pasti letak tanah tersebut. Tergugat Rekonpensi tiba-tiba mengakui letak tanah yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi, namun saat diminta untuk

menunjukkan batas-batasnya Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui. Hal bertentangan dengan UU Nomor 5 tahun 1960. Harusnya Kantor Pertanahan Kota Semarang bekerja lebih profesional dalam menyikapi terhadap masalah-masalah tanah yang pemiliknya tidak menguasai fisik dan tidak mengetahui letak tanah dan batas-batas tanah. Penggugat Rekonpensi telah memelihara dan menggunakan tanah tersebut sesuai penggunaannya yang diatur dalam UU nomor 5 tahun 1960, seharusnya yang dikenakan sanksi bukan Penggugat Rekonpensi, tetapi seharusnya bila perlu SHM Nomor : 1850 / Karanganyar milik Tergugat Rekonpensi dibatalkan, karena tidak menggunakan dan memelihara tanah sesuai penggunaannya atau masuk dalam kategori tanah terlantar;

- Pengukuran Tanah;

Bahwa pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang diajukan pihak Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik SHM Nomor : 1850 / Karanganyar. Namun Ketika di lakukan penelitian secara yuridis maka Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak melakukan kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan. Bahwa hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tidak diketemukan hasilnya berupa peta bidang yang menunjukkan tumpang tindih. Oleh karenanya, Kantor Pertanahan Kota Semarang telah memutuskan tumpang tindih maka dalam pemeriksaan baik tahap pembuktian maupun dalam Eksepsi serta kesimpulan harus menjawab dan menjelaskan kenapa terjadi tumpang tindih yang selama 34 tahun dinyatakan tidak terjadi tumpang tindih;

yang pada akhirnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi memohon:

1. Menyatakan Hukumnya, bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli Yang Beritikad Baik Dan Harus Dilindungi Secara Hukum;

2. Menyatakan Hukumnya, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 83 / Karanganyar, Luas 100.771 m², terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. New Ratna Motor mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa memperhatikan uraian pokok gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi, sepanjang terdapat persamaan mengenai pokok sengketa, maka segala pertimbangan hukum pada bagian Konpensasi di atas yang berkaitan dengan dalil yang saling diajukan para pihak dalam bagian konpensasi ini dipandang termasuk dalam bagian Rekonsensi;

Menimbang bahwa meskipun Undang-undang tidak mengatur adanya syarat koneksitas antara Gugatan rekonsensi dengan Konpensasi, namun dalam praktek cenderung menerapkannya. Gugatan rekonsensi baru dianggap dapat diterima untuk diakumulasi dengan gugatan konpensasi, apabila terpenuhi syarat:

1. Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konpensasi dan gugatan rekonsensi;
2. Hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijk samen hangen*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Sehingga dapat dicermati bahwa maksud dari gugatan rekonsensi adalah untuk dapat menyederhanakan proses dan terpenuhi dalam hal penghematan waktu dan biaya dalam penyelesaian sengketa. Sedapat mungkin gugatan rekonsensi adalah mempunyai konektivitas yang substansial dan relevan dengan gugatan konpensasi dengan memegang prinsip, bahwa dengan diajukannya gugatan rekonsensi adalah bisa mengakomodasi kepentingan Tergugat II Konpensasi/ Penggugat Rekonsensi;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi, ternyata antara

gugatan Kompensi dengan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi atas perkara kompensi masih terdapat hubungan erat atau koneksitas;

Menimbang dengan mengingat petitum pokok gugatan rekonvensi agar Penggugat rekonvensi dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum, dimana dalam rekonvensi majelis telah menyatakan bahwa Tergugat Kompensi II bukan pembeli beritikad baik, maka petitum ini harus ditolak

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan rekonvensi agar majelis menyatakan Hukumnya, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 83 / Karanganyar, Luas 100.771 m², terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama PT. New Ratna Motor mempunyai kekuatan hukum mengikat., oleh karena dalam kompensi majelis telah menyatakan tanah SHGB 83 sepanjang yang tumpang tindih dengan SHM 1850 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum ini pun harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam gugatan rekonvensi tersebut ditolak, maka majelis menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan sebelumnya, petitum pokok gugatan dalam kompensi telah dikabulkan sebagian, dan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Kompensi dinyatakan ditolak, maka dengan demikian Para Tergugat Kompensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan sesuai dengan Pasal 183 HIR yang menentukan bahwa pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara kepadanya, oleh karena itu biaya perkara dihukum untuk dibayar oleh Para Tergugat Kompensi dan Para Turut Tergugat Kompensi secara tanggung renteng, yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, HIR serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No.1850/Karanganyar seluas $\pm 18.828\text{m}^2$ a/n Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
3. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berharga atas atas sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1850/Karanganyar seluas $\pm 18.828\text{m}^2$ a/n dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Sertifikat HM. No.1841
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.285, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Sertifikat HGB. No.083 (Tergugat II)
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sertifikat HM.1840, tanah SHGB. No.338 & Gudang (tanah berbentuk L)

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan hak milik Penggugat;
6. Menyatakan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas \pm 4.561 m², atas nama Tergugat I, tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;
7. Menyatakan tanah sengketa 2 sebagaimana Sertifikat HGB No.83/Karanganyar, atas nama Tergugat II, tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat I, untuk menyerahkan tanah sengketa 1 sebagaimana Sertifikat HGB No.268/Karanganyar, luas \pm 4.561 m² kepada Penggugat secara sukarela, tanpa syarat, sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat, termasuk menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I tersebut kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pencoretan sertifikat tersebut;
9. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang telah memperoleh hak apapun dari Tergugat II, untuk menyerahkan tanah sengketa 2 sebagaimana Sertifikat HGB No.83/karanganyar atas nama Tergugat II, atas kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat, sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat, termasuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat HGB No.83/karanganyar, atas nama Tergugat II kepada Turut Tergugat I untuk dilakukan pembetulan mengenai luas bidang tanah sepanjang mengenai luas bidang yang masuk dalam tanah Sertifikat HM.1850/Karanganyar milik Penggugat dan membongkar segala bentuk bangunan apapun termasuk jalan/akses yang berada di atasnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing membayar uang dwangsom atau uang paksa kepada Penggugat sebesar

Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap apabila tidak melaksanakan putusan ini;

11. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk segera mencoret Sertifikat HGB 268/Karanganyar atas nama Tergugat I dan segera membetulkan SHGB 83/Karanganyar atas nama Tergugat II sepanjang mengenai luasan yang masuk dalam tanah Sertifikat Hak Milik 1850 milik Penggugat dengan menerbitkan sertifikat pengganti SHGB 83/karanganyar, apabila Tergugat I maupun juga Tergugat II masing-masing tidak secara sukarela menyerahkan sertifikat HGB 268 maupun sertifikat HGB 83 tersebut kepada Turut Tergugat I;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo;
13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo;
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konpensi dan Para Turut Tergugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 3.919.000,00 (tiga juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat, tanggal 14 Maret 2025, oleh kami Judi Prasetya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Setyo Yoga Siswanto, S.H., M.H., dan Rosana Irawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg tanggal 14 Mei 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 Maret 2025, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Novianti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Setyo Yoga Siswanto, S.H., M.H.

Judi Prasetya, S.H., M.H.

TTD

Rosana Irawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Novianti, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	:Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:Rp	50.000,00
3. Biaya PNBPN	:Rp	70.000,00
4. Panggilan	:Rp	719.000,00
5. Biaya Penggandaan	:Rp	30.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:Rp	3.000.000,00
7. Redaksi Putusan Sela	:Rp	-
8. Materai Putusan Sela	:Rp	-
9. Redaksi Putusan Akhir	:Rp	10.000,00
10. Materai Putusan Akhir	:Rp	10.000,00
Jumlah	:Rp	3.919.000,00

(tiga juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah)

