

**PUTUSAN**  
Nomor 330/Pdt.G/2024/PN Smg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**BRYAN BRAMA RAMADHANA**, berkedudukan di Jl. Semeru Raya 4-B RT 003 RW 005 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: A. DYAH MARHAENI ARINTAWATI, S.H., 2. ANNA WINIASTUTY, S.H., 3. AUGUSTINUS DEWA BROTO, S.H. dan 4. IWAN UDIJANTO, S.H.; para Advokat pada *Kantor Advokat & Konsultan Hukum "RINTAWATI SAMEKTO, SH & REKAN"* berkantor di Jalan Gayam No.12 Atmodirono Wonodri - Semarang telp. (024) 76444150, e-mail: rian.advo@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 April 2024 sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**1.KARYANTI**, bertempat tinggal di Jl. Menoreh Barat I No.20 RT 05 RW 04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I;**

**2.EDY SUPARJO**, bertempat tinggal di Jl. Menoreh Barat I No.21 RT 05 RW 04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II;**

Dalam perkara ini, Tergugat II memberikan Kuasa kepada ZAINAL ABIDIN, S.H., M.H., dan RIAN CAHYO BAGASTIANTO, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di “Kantor Hukum ZAINAL ABIDIN PETIR dan REKAN”, yang beralamat di Jl. Pergiwati I Nomer. 19, Kelurahan Bulu Lor, Kecamatan Semarang Utara, Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Agustus 2024;

**3.EKO BUDI TRIYONO**, bertempat tinggal di Jl. Menoreh Barat I No.22 RT 05 RW 04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat III**;

**4. DAVID ERMIDO A.**, bertempat tinggal di Jl. Wologito Barat XI RT 006 RW 005, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat IV**;

**5.SUKARNO**, bertempat tinggal di Jl. Menoreh Barat IV-B No.11 RT 05 RW 04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat V**;

Dalam Perkara ini Tergugat I, III, IV, dan V memberikan Kuasa kepada FAHRIZA NOOR MAHARI, S.H., PRADENTO BAYU PUTRA, S.H., BAGAS WAHYU JATI, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor Hukum FAHRIZA NOOR MAHARI, S.H. & REKAN, yang beralamat di Jalan Prof. Suharso No.27 (Tugu Raya), Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, No.Telp : 0812-2509-5728, yang dalam hal ini bertindak

selaku Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dalam perkara No. 330/Pdt.G/2024/PN.Smg berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2024, Selanjutnya untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama juga disebut sebagai **Para Tergugat**;

**6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATR/ BPN KOTA SEMARANG**, beralamat Kantor di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23 Kota Semarang, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat I**; Dalam perkara ini Turut Tergugat I menugaskan dan memberi kuasa kepada Dian Puri Winasto, SH., Nafis Dardiri, SH., Benedictus Kesuma Adistia, dan Agung Setiyadi pada pegawai pada Kantor Pertanahan ATR/ BPN Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 91/SKU-33.74.MP.02.01/VII/2024 tanggal 24 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat I**;

**7. KELURAHAN SAMPANGAN**, beralamat kantor di Jalan Menoreh Raya No.12, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang; untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**8. KEPALA DINAS PENATAAN RUANG (DISTARU) PEMERINTAH KOTA SEMARANG** ; beralamat kantor di Jalan Pemuda No.148 Kota Semarang; untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

**9. KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA (SATPOL PP)**

**PEMERINTAH KOTA SEMARANG;** beralamat kantor di Jalan Ronggolawe No.10 Kota Semarang; untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**

Dalam Perkara ini Turut Tergugat II, III, dan IV menugaskan dan memberikan Kuasa kepada Moh Issamsudin, S.H., S.Sos., M.H., Wundri Ajsari, S.H., LL.M., M.H., Ienas Sofia Patradianisa, S.H., Tamarischa Pradhipta, S.H., Kirana Edenela, S.H., Ayu Nurul Alfia, S.H., Teguh Setyo Utomo, S.H., Dimas Bandang Romadhon, S.H., Oki Ardiyanto, S.H. para pegawai pada Pemerintahan Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 100.3.10/107/VII/2024 tanggal 24 Juli 2024

Selanjutnya untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V disebut juga sebagai **Para Turut Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Juli 2024 dalam Register Nomor 330/Pdt.G/2024/PN Smg, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah **Ahli Waris** dari **Almarhum BASUKI WIDODO** yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Juli 2017 sebagaimana tercatat dalam Surat Keterangan Ahli Waris No. 594.4/615 tertanggal 19 Juli 2012 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kunden, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora; dan PENGGUGAT bertindak mewakili Ibu beserta Saudara kandungnya sebagaimana pula termuat dalam Surat Kuasa Dan Persetujuan tertanggal 28 Maret 2024 ;
2. Bahwa Alm.BASUKI WIDODO semasa hidupnya memiliki sebidang tanah kosong berstatus Hak Milik No. 29 yang terletak di Kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Prop. Jawa Tengah seluas ± 722 m<sup>2</sup> dengan Gambar Situasi No : 3515/1992 tanggal 10 Juni 1992 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang tertanggal 15 Juni 1993 tercatat sebagai pemegang haknya adalah BASUKI WIDODO (mohon selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**). Alm. **BASUKI WIDODO memperoleh tanah tersebut berdasarkan Jual Beli yang SAH** sebagaimana peralihannya tertuang dalam Akta Jual Beli No.507/V/S.Bar/VIII/1996 tanggal 16 Agustus 1996 dibuat dihadapan Ny.Elly Ninaningsih, SH, Notaris & PPAT di Semarang ;
3. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut kini telah berubah/berganti letak kelurahan dan kecamatannya yakni menjadi Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur sebagaimana proses ganti namanya telah tercatat di dalam Sertipikat Hak Milik No. 29 tanggal 13 Desember 2021;
4. Bahwa oleh karena **Bapak BASUKI WIDODO telah meninggal dunia**, maka otomatis **kepemilikan tanah beralih kepada PENGGUGAT (beserta Ibu dan 2 saudara kandung lain) karena pewarisan dan** saat ini kepemilikan tanah SHM No.29/Sampangan telah **turun waris** menjadi atas nama :
  - a. KESI WIDJAJANTI.

- b. DEA AULIA WIDYAEVAN.
- c. BRYAN BRAMA RAMADHANA (PENGGUGAT).
- d. DEMAS HARYO BISMANTOKO.

Sebagaimana telah tercatat pula dalam Sertipikat Hak Milik No. 29 milik PENGGUGAT pada tanggal 9 Februari 2022 ;

5. Bahwa beberapa tahun lalu, PENGGUGAT pernah melakukan pengecekan atas obyek sengketa. Namun faktanya diatas tanah peninggalan Alm.BASUKI WIDODO tersebut telah berdiri beberapa bangunan rumah tinggal secara **melawan hak** tanpa alas hak yang sah yang dikuasai oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V (PARA TERGUGAT) serta pendirian bangunannya tidak memiliki ijin membangun (IMB) dari instansi terkait.

**Perbuatan PARA TERGUGAT ini jelas *melanggar* PERWAL No.38 Tahun 2012 tentang Pengawasan & Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada Pasal 11 huruf a dan Pasal 12 ayat (1) & (2) huruf a & i** yakni yang berbunyi :

***Pasal 11 huruf a :***

*Penertiban bangunan gedung dikenakan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagai berikut :*

- a. Pembangunan yang dilaksanakan **tidak memiliki IMB** ;*

***Pasal 12 ayat (1) dan (2) huruf a & i :***

*(1) Penertiban bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dilaksanakan sebagai tindak lanjut hasil kegiatan pengawasan yang tidak dipatuhi oleh pemilik dan /atau pengguna bangunan gedung.*

*(2) Tindak lanjut hasil kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pelaksanaan penerapan sanksi administrasi terhadap pengimpangan dan /atau pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi :*

- a. Peringatan tertulis ;*

*i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.*

6. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV bahkan telah melakukan pendaftaran tanah Obyek Sengketa melalui program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Terhadap ***pendaftaran tanah melalui PTSL ini, TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan 4 (empat) sertipat hak atas tanah*** yaitu :

- **SHM No.02541** atas nama KARYANTI (TERGUGAT I),
- **SHM No.02540** atas nama EDY SUPARJO (TERGUGAT II),
- **SHM No.02539** atas nama EKO BUDI TRIYONO (TERGUGAT III) dan
- **SHM No.02538** atas nama SRI HASTUTI (TERGUGAT IV).

Namun **ke-4 (empat) sertipikat tersebut saat ini telah DIBATALKAN oleh TURUT TERGUGAT I** sebagaimana pembatalannya tertuang dalam Berita Acara Penutupan dan Pembatalan Hak No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tanggal 28 Januari 2022 dan Surat Pemberitahuan Mediasi Selesai Permasalahan Sengketa Atas Tanah Sertipikat Hak Milik No.29/Sampangan terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tanggal 28 Maret 2022 ;

7. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan dengan melakukan ***mediasi-mediiasi*** di beberapa instansi terkait yakni meliputi Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang (TURUT TERGUGAT I), Kelurahan Sampangan (TURUT TERGUGAT II), Satuan Polisi Pamong Praja/ Satpol PP Kota Semarang (TURUT TERGUGAT IV), dan terakhir mediasi di Kecamatan Gajahmungkur. Namun mediasi-mediiasi tersebut tetap tidak membuahkan hasil karena PARA TERGUGAT masih tetap saja tidak mau meninggalkan bangunan/rumah di atas Obyek Sengketa milik PENGGUGAT.

Bahkan ironisnya, **TURUT TERGUGAT II selaku pejabat perangkat dari Kelurahan Sampangan justru berat sebelah memihak PARA**

**TERGUGAT**, yang jelas-jelas telah *MELAWAN HAK MENGUASAI OBYEK SENGKETA TANPA ADA ALAS HAK YANG SAH* ;

8. Bahwa **PENGGUGAT** selaku pemegang hak atas tanah memiliki **dokumen kepemilikan yang SAH yakni Sertipikat Hak Milik (SHM No.29/Sampang)** yang terdaftar sejak tahun 1996 atau kepemilikannya tercatat lebih dari 5 (lima tahun). Karenanya berdasarkan ketentuan **PP No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2)** mengatur “ *Sertipikat yang telah timbul selama 5 (lima) tahun dengan adanya unsur itikad baik, maka sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat* “.
9. Bahwa kepemilikan **PENGGUGAT** kembali dikuatkan dengan hasil **Pengukuran Ulang** dari **TURUT TERGUGAT I** sebagaimana termuat dalam **Berita Acara Hasil Pengukuran tanggal 22 Agustus 2022 atas tanah SHM No.29/Sampang**, sebagai berikut :
  - a. *Permohonan yang diajukan adalah Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral ;*
  - b. *Letak tanah yang ditunjukkan pemohon (PENGGUGAT) SUDAH SESUAI DENGAN PETA PENDAFTARAN MANUAL ;*
  - c. *Tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah dan ditempati orang lain.*

Disamping itu, telah terbit pula **KRK (Keterangan Rencana Kota)** dari Dinas Penataan Ruang Pemkot Semarang tanggal 17 April 2023 No. 591/0863/DISTARU/-IV/2023 yang isinya menyatakan ***Lahan TIDAK BOLEH DIBANGUN*** karena *Lahan dimaksud berada dalam Garis Sepadan SUTET*.

Maka dari itu tak terbantahkan lagi jika letak fisik obyek sengketa milik PENGGUGAT adalah BENAR berada di lokasi yang saat ini dikuasai dan didirikan bangunan tempat tinggal oleh PARA TERGUGAT dan jelas pendirian bangunannya juga melanggar KRK. Karenanya seluruh bangunan yang didirikan **PARA TERGUGAT**

harus DIBONGKAR yang nyata-nyata **melanggar PERDA No.5 Tahun 2021** ;

10. Bahwa TURUT TERGUGAT III selaku pejabat yang menerbitkan KRK (Keterangan Rencana Kota) juga telah ***tidak konsisten*** bahkan ***bertindak menyalahi kewenangannya***. Karena berdasarkan ketentuan **PERDA No.5 Tahun 2021** dan **PERWAL No.38 Tahun 2012 Pasal 11 huruf a dan Pasal 12 ayat (1) dan (2) huruf a & i** TURUT TERGUGAT III seharusnya ***segera*** melakukan **PENERTIBAN BANGUNAN** dengan melakukan **Pembongkaran Bangunan PARA TERGUGAT** yang berdiri diatas tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT. Sikap ketidakkonsistenan TURUT TERGUGAT III justru mengakibatkan permasalahan menjadi berlarut-larut dan tidak ada kejelasan keadilan bagi PENGGUGAT bahkan menyarankan pula untuk PENGGUGAT menempuh upaya penyelesaian melalui jalur hukum saja, sebagaimana pernyataannya tertuang dalam Surat Jawaban Permohonan Audiensi No. P/1033/KD.04.03/XI/2023 tanggal 28 November 2023 ;

11. Bahwa pendirian bangunan diatas obyek sengketa milik PENGGUGAT yang dilakukan secara *melawan hak* oleh PARA TERGUGAT serta perbuatan mengajukan PTSL sebagaimana pada posita 6 tersebut diatas jelas-jelas merupakan *perbuatan yang dilandasi dengan Itikad Buruk*, sehingga perbuatan PARA TERGUGAT ini jelas merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan nyata-nyata telah mengambil hak milik orang lain tanpa mengindahkan kaidah hukum yang berlaku. **Perbuatan PARA TERGUGAT ini sudah dapat diklasifikasikan sebagai suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige daad*)** sebagaimana diatur dalam **KUHPerdata Pasal 1365** yakni :

- Melanggar hak subyektif orang lain ;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku ;
  - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati,
- Dan keseluruhannya telah TERPENUHI.

12. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian sangat besar yakni tidak dapat menikmati nilai manfaat tanahnya. Oleh karenanya sudah sepatutnya **PARA TERGUGAT membayar Ganti Rugi secara *tanggung renteng* kepada PENGGUGAT secara Tunai dan Sekaligus sebesar Rp. 1.775.000.000,- (Satu Milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah )** yakni dengan perhitungan sebagai berikut :

**a. KERUGIAN MATERIL**

Berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila Tanah milik PENGGUGAT disewakan untuk Gudang Semi-Permanen yang dihitung dari sejak meninggalnya Alm. Basuki Widodo pada tahun 2007 s.d gugatan ini diajukan (17 tahun), yakni perhitungannya :

$17 \text{ th} \times \text{Rp.}75.000.000,-/\text{th} = \text{Rp.} 1.275.000.000,$  (Satu Milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

**b. KERUGIAN IMMATERIL**

Berupa terkurusnya waktu, tenaga dan pikiran yang harus ditanggung PENGGUGAT selama 17 tahun terakhir sehingga menambah beban psikologis PENGGUGAT serta bertambahnya pengeluaran untuk membayar jasa tim penyelesaian sengketa, yang diperhitungkan sebesar : Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

13. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, PARA TERGUGAT ***masih menguasai*** tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang atau *dahulu dikenal* dengan Jalan Menoreh III (*sekarang Jalan Menoreh Barat I*) tercatat dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No.29 seluas  $\pm 722 \text{ m}^2$ . Maka sudah seharusnya **PARA TERGUGAT dihukum untuk membongkar seluruh bangunan serta meninggalkan tanah obyek sengketa selambat-lambatnya 14 hari (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini berkekuatan**

**hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).** Dan apabila PARA TERGUGAT tetap tidak mau membongkar serta meninggalkan tanah milik PENGGUGAT tersebut secara Sukarela, maka pembongkaran dan pengosongannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara ;

14. Bahwa apabila PARA TERGUGAT tidak mau mentaati perintah Pengadilan, maka **PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT yakni masing-masing sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*) untuk tiap hari keterlambatan** terhitung sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
15. Bahwa demikian pula agar Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari sekaligus mencegah PARA TERGUGAT bertindak mengalihkan seluruh harta kekayaannya, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) dan atau SITA PERSAMAAN atas barang-barang bergerak ataupun tidak bergerak milik PARA TERGUGAT ;
16. Bahwa guna mendukung tercapainya Gugatan PENGGUGAT, maka sudah seharusnya pula Pengadilan Negeri Semarang memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT untuk *tunduk* dan *patuh* pada putusan perkara *a quo*;
17. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik yang tidak terbantah kebenarannya yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/Sampangan atas nama KESI WIDJAJANTI, DEA AULIA WIDYAEVAN, BRYAN BRAMA RAMADHANA (PENGGUGAT) dan DEMAS HARYO BISMANTOKO ; maka sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA No. 3 Tahun 2003 PENGGUGAT mohon agar **putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voerraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain;**

18. Bahwa terhadap seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT diatas, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Semarang menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Biaya Perkara yang timbul.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon Kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG untuk berkenan memutus dalam perkara ini sebagai berikut :

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya;
- II. Menyatakan Sah dan Berharga SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) dan atau SITA PERSAMAAN yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik PARA TERGUGAT;
- III. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menguasai dan mendirikan bangunan diatas obyek sengketa milik PENGGUGAT secara melawan hak merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT ;
- IV. Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMILIK YANG SAH atas 1 (satu) bidang tanah berstatus Hak Milik No. 29/Sampangan seluas  $\pm$  722 m<sup>2</sup> setempat dikenal dengan nama *dahulu* Jalan Menoreh III atau *sekarang* menjadi Jalan Menoreh Barat I yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tercatat atas nama Kesi Widjajanti, Dea Aulia Widyaevan, Bryan Brama Ramadhana (PENGGUGAT), Demas HaryoBismantoko;
- V. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum AKTA JUAL BELI No. 507/V/5.Bar/-VIII/1996 tanggal 16 Agustus 1996 dibuat dihadapan Ny.Elly Ninaningsih, SH, Notaris & PPAT di Semarang;
- VI. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 29/ Sampangan seluas  $\pm$  722 m<sup>2</sup> tercatat atas nama KESI

WIDJAJANTI, DEA AULIA WIDYAEVAN, BRYAN BRAMA RAMADHANA dan DEMAS HARYO BISMANTOKO terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang atau *dahulu* dikenal dengan Jalan Menoreh III (*sekarang menjadi Jalan Menoreh Barat I*);

- VII. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum BERITA ACARA PENUTUPAN & PEMBATALAN HAK No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tanggal 28 Januari 2022 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I;
- VIII. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum BERITA ACARA HASIL PENGUKURAN atas Tanah SHM No.00029, Luas: 722 m<sup>2</sup> Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur tanggal 22 Agustus 2022 yg diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I;
- IX. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum KETERANGAN RENCANA KOTA (KRK) No. 591/0863/DISTARU/III/2023 tanggal 17 April 2023 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT III;
- X. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT secara Tunai dan Sekaligus sebesar Rp. 1.775.000.000,- (*Satu Milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) yakni dengan perhitungan sebagai berikut :
- a. KERUGIAN MATERIIL  
Berupa hilangnya keuntungan yg diharapkan apabila Tanah milik PENGGUGAT disewakan untuk Gudang Semi-Permanen yg dihitung sejak meninggalnya Alm. Basuki Widodo pd tahun 2007 (17 th.) s.d gugatan ini diajukan, yakni perhitungannya :  
 $17 \text{ th} \times \text{Rp.}75.000.000,-/\text{th} = \text{Rp.} 1.275.000.000$ , (*Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah*)
- b. KERUGIAN IMMATERIIL  
Berupa terkurasnya waktu, tenaga & pikiran yg ditanggung PENGGUGAT selama 17 tahun terakhir sehingga menambah

beban psikologis PENGGUGAT serta bertambahnya pengeluaran untuk jasa tim penyelesaian sengketa, yakni jika diperhitungkan sebesar: Rp. 500.000.000,-(*Lima ratus juta rupiah*)

- XI. Menghukum PARA TERGUGAT untuk *membongkar seluruh bangunan* serta *meninggalkan tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong* yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tepatnya *dahulu* dikenal dengan Jalan Menoreh III (*sekarang Jalan Menoreh Barat I*) sebagaimana tercatat dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No.29 seluas ± 722 m<sup>2</sup> yakni selambat-lambatnya 14 hari (empat belas) terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Dan apabila PARA TERGUGAT tetap tidak mau membongkar maupun meninggalkan tanah milik PENGGUGAT secara Sukarela, maka pembongkaran dan pengosongannya akan dilakukan dengan bantuan Alat Negara ;
- XII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar UANG PAKSA (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT yakni masing-masing sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) untuk tiap hari keterlambatan terhitung sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) karena PARA TERGUGAT lalai dan tidak mentaati isi putusan Pengadilan;
- XIII. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh mentaati keputusan dalam perkara ini;
- XIV. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooerraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain;
- XV. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

A T A U:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah hadir di persidangan yaitu Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, III, IV, V, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, III, IV;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing memberikan **Jawaban** pada pokoknya sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I, III, IV, V;**

### **KONVENSI**

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **A. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa secara sederhana yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah suatu gugatan yang tidak jelas / kabur pada dasar

hukum yang digunakan, obyek yang diajukan gugatan, petitum yang tidak jelas, atau adanya pertentangan antara posita dengan petitum.

2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian Obscur Libel yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) atau disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*Duidelijk*).
3. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas Prof. Sudikno Mertokusomo, S.H., menjelaskan lebih lanjut terkait Obscur Libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas karena tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berkibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.
4. Bahwa merujuk hal tersebut diatas setelah mencermati isi dalam gugatan Penggugat pada intinya menurut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terdapat adanya ketidakjelasan dalam gugatan tersebut yakni mengenai obyek yang dijadikan sengketa dalam perkara *a quo* dan uraian dasar hukum yang digunakan dalam gugatan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa berkaitan dengan obyek yang dijadikan sengketa dalam permasalahan hukum perkara *a quo* terdapat adanya kekurangan atau setidaknya ***tidak secara jelas menunjukkan batas – batas tanah sengketa*** sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya.
6. Bahwa meskipun telah benar apa yang telah didalilkan oleh Penggugat namun kiranya tetap perlu dan penting dicantumkan batas – batas tanah sengketa yang tertulis dalam sertifikat hak milik tersebut.
7. Bahwa sesuai dengan Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 Aril 1979 yang menyatakan : **“Bila tidak jelas**

**batas – batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.**

8. Bahwa selanjutnya diketahui didalam gugatan Penggugat yang diajukan tersebut merupakan gugatan dengan perihal perbuatan melawan hukum serta Penggugat dalam gugatannya menggunakan Pasal 1365 KUHPerdara yang dijadikan sebagai dasar hukum, akan tetapi perlu dicermati kembali dalam seluruh uraian pada posita yang dibuat Penggugat tampak tidak jelas adanya uraian perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I, Tegugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau setidaknya adanya suatu uraian peristiwa hukum sehingga adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tegugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa dalam dalil – dalil gugatan Penggugat tidak menegaskan secara jelas dan pasti terkait alamat yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo, Penggugat hanya menerangkan tanah sengketa dalam SHM No.29 yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Padahal diketahui di Kelurahan Sampangan terdapat berbagai macam nama jalan, RT/RW berapa ?, nomor berapa ?, yang nyata – nyata tanah dan bangunan milik Tergugat I, Tegugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.004, sehingga dapat ditarik kesimpulan gugatan penggugat kabur / tidak jelas.
10. Bahwa berdasarkan uraian singkat dan sederhana diatas secara jelas dalil yang dibuat oleh Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas menunjukkan batas – batas tanah sengketa dalam SHM No.29 yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dan

perbuatan melawan hukum yang secara khusus ditujukan kepada Tergugat I, Tegugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, serta alamat lengkap terkait obyek sengketa yang didaku oleh Penggugat dan yang secara rinci pula menjelaskan perbuatan hukum seperti apa yang dapat menunjukkan Tergugat I, Tegugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, **OLEH KARENANYA SUDAH SEPATUTNYALAH GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN SEBAGAI GUGATAN YANG OBSCUUR LIBEL SEHINGGA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKVERKLAAND).**

#### **B. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa sebenarnya ada pihak yang mesti dapat didudukkan sebagai bagian dari perkara ini dalam proses persidangan ini bilamana Penggugat secara cermat dan jeli menelaah permasalahan hukum perkara *a quo* karena pada pokoknya Penggugat membuat suatu tuntutan dalam gugatan berjudul perbuatan melawan hukum yang berakibat adanya kerugian bagi Penggugat sehingga siapa saja pihak yang menjadi bagian adanya dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat semestinya mendudukkan pula pihak – pihak terkait secara lengkap.
2. Bahwa adanya kekurangan pihak ini termasuk merupakan suatu akibat dari tidak jelasnya uraian dalil yang dibuat oleh Penggugat dalam gugatan perkara *a quo*, karena bilamana peristiwa hukum yang ada maka jelas akan sangat tampak adanya kurang pihak dalam perkara *a quo* bilamana hanya menempatkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat

IV, Tergugat V dan Para Turut Tergugat sebagai pihak yang ditarik dalam perkara a quo.

3. Bahwa mengenai Pihak dalam Gugatan, M. Yahya Harap berpendapat : **“cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atas kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasikan mengandung Error In Persona”**
4. Bahwa selanjutnya M. Yahya Harahap juga berpendapat : **“salah satu bentuk Error In Persona adalah Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), yang artinya adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada pihak yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat”**.
5. Bahwa Saudara DAVID ERMIDO A yang didudukkan sebagai Tergugat IV oleh Penggugat merupakan hanya salah satu ahli Waris dari (Alm) ABDUL SAJADI DAN (Almh) SRI HASTUTI.
6. Bahwa diketahui (Alm) ABDUL SAJADI telah meninggal pada 25 Juli 2022 dan (Almh) SRI HASTUTI telah meninggal dunia pada 30 Desember 2021.
7. Bahwa (Alm) ABDUL SAJADI dan (Almh) SRI HASTUTI mempunyai beberapa anak yang selanjutnya disebut sebagai ahli waris yang bernama **DAVID ERMIDO A, EVANS FERDY SURYA UTAMA DAN ARDHIAN SATRIA NUGRAHA** hal tersebut berkesesuaian dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 27 Maret 2023 yang ditandatangani Para Ahli Waris, Ketua RT 005, Ketua RW 004, Kepala Kelurahan Sampangan, dan Kepala Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang.
8. Bahwa jika seorang Pewaris yang memiliki beberapa Ahli Waris maka Para Ahli Waris tersebut harus dianggap sebagai

satu kesatuan dan **tidak dapat terpisahkan atau berdiri sendiri – sendiri.**

9. Bahwa tanah dan bangunan milik (Alm) ABDUL SAJADI dan (Almh) SRI HASTUTI di yang beralamat di Jalan Menoreh Barat I, RT.005/RW.004, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang adalah harta waris yang saat ini menjadi tempat hunian / ditinggali / dikuasai oleh Para Ahli Waris (Alm) ABDUL SAJADI dan (Almh) SRI HASTUTI yaitu DAVID ERMIDO A, EVANS FERDY SURYA UTAMA DAN ARDHIAN Satria Nugraha, maka dalam hal terjadi suatu sengketa yang melibatkan Para Ahli Waris yang menempati / menguasai obyek yang diduga sengketa **maka kesemua Para Ahli Waris harus ditarik dan diikuti sertakan**, hal tersebut dapat dilihat dalam **Putusan MA No.1072 K/SIP/1982 yang menyebutkan pada intinya suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas bidang tanah yang dikuasai oleh orang lain maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat adalah orang – orang yang secara nyata benar – benar menguasai tanah yang disengketakan.**
10. Bahwa diketahui pada Gugatan Penggugat **hanya menarik DAVID ERMIDO A sebagai pihak Tergugat tanpa menarik EVANS FERDY SURYA UTAMA DAN ARDHIAN Satria Nugraha sebagai pihak**, hal ini merupakan cacat formil dalam sebuah gugatan artinya gugatan tersebut kurang pihak dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
11. Bahwa sejalan dengan yang diuraikan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam bab eksepsi sebelumnya mengenai pentingnya uraian dalil posita yang dibuat oleh Penggugat agar diperoleh suatu fakta hukum yang jelas pula merupakan suatu upaya yang membuat terang

perkara ini sebagaimana yang diharapkan oleh Penggugat sehingga dapat terungkap suatu fakta – fakta hukum dalam perkara *a quo* untuk membuktikan dan menunjukkan pihak yang digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atau sebaliknya.

12. Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, pihak – pihak yang semestinya menjadi bagian dalam perkara *a quo* justru tidak ditarik sebagai pihak untuk didudukan pada dugaan permasalahan hukum yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Semarang, **MAKA GUGATAN PENGGUGAT SUDAH SEMESTINYA DAPAT DINYATAKAN UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*) KARENA KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CORSORTIUM*),**

### **C. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa dalam hal ini Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang didudukan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari adanya dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, tentunya seseorang ataupun pihak yang mengajukan suatu upaya hukum dalam bentuk gugatan *a quo* sudah semestinya memiliki kedudukan hukum yang tepat sebagai Penggugat (*persona standi in judicio*).
2. Bahwa sangatlah penting bagi pihak yang mengajukan suatu upaya hukum berupa gugatan untuk memiliki kedudukan hukum atau legal standing, mengingat orang yang berhak melakukan upaya hukum adalah yang memiliki kedudukan hukum berkaitan dengan perkara *a quo* karena yang dapat dikualifikasikan sebagai bagian dari *error in persona* yakni diajukan oleh anak dibawah umur, berada dibawah

pengampuan, dan **yang tidak memiliki kedudukan hukum atau legal standing.**

3. Bahwa sebagaimana dalam bab eksepsi ini, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat terkhusus dalam hal ini Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memiliki hak untuk mengajukan keberatan dalam bentuk eksepsi atas adanya gugatan yang diajukan Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tersebut yang pada intinya gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Para Turut Tergugat berkaitan dengan ketidakterimaan Penggugat sesuai gugatan Penggugat yaitu pada posita angka 5 halaman 3 dan Posita angka 6 halaman 4 dari 10 halaman gugatan Penggugat menyebutkan pada pokoknya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mendirikan bangunan tanpa hak serta tanpa alas hak yang sah diatas tanah yang didaku milik Penggugat, dan mengajukan pendaftaran PTSL terhadap tanah milik Penggugat
4. Bahwa agar tidak terlalu jauh masuk kedalam substansi pokok perkara sesuai dengan keberatan ini diatur pada mekanisme eksepsi yang diperbolehkan dalam hukum acara perdata sebagai bentuk eksepsi syarat formil, maka Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat cukuplah secara singkat membahas mengenai keberatan yang dimaksud berkaitan dengan kedudukan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*.
5. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat secara jelas menarik Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk dimintai suatu bentuk pertanggungjawaban atas dugaan perbuatan melawan yang diduga dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V,

sehingga menimbulkan adanya suatu kerugian bagi Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan Penggugat tersebut, *namun perlu kiranya dipahami terlebih dahulu oleh Penggugat atas dasar apa Penggugat mendudukan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk ditarik masuk kedalam pokok perkara tersebut karena pada hakikatnya haruslah adanya suatu hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam peristiwa hukum perkara a quo.*

6. Bahwa bilamana Penggugat mendudukan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menjadi bagian yang bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat semestinya perlu secara cermat terlebih dahulu ditempatkan pada porsi yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya substansi perkara *a quo* mengenai **Tergugat I membeli tanah dan bangunan dari Bapak Soebagyo, Tergugat III membeli tanah dan bangunan dari Bapak Soebagyo, Tergugat IV / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV membeli tanah dan bangunan dari Bapak Mustafa Kamal, dan Tergugat V membeli tanah dan bangunan dari Bapak Suniman,** artinya seharusnya bilamana Penggugat merasa dirugikan maka *Penggugat meminta ganti kerugian kepada para penjual yang telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.*
7. Bahwa terhadap hal tersebut Tergugat II merujuk pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 tahun 2012 pada Bab IX yang menyatakan **“pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.**

8. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 tahun 2012 pada Bab IX tersebut maka Penggugat menempatkan diri pada kedudukan hukum yang mana, bilamana Penggugat mendudukan diri pada posisi hukum sebagai pemilik asal, maka sudah tentu secara jelas Penggugat hanya dapat mengajukan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum ini terhadap pihak yang melakukan penjualan dalam hal ini **Bapak Soebagyo, Bapak Mustafa Kamal dan Bapak Suniman**, yang secara faktual Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ***hanyalah pembeli beritikad baik.***
9. Bahwa terhadap suatu gugatan yang *error in persona* dalam bukunya M.Yahya Harahap telah pula berpendapat hukum “yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian, pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang tergugat karena akan berakibat orang yang ditarik menjadi pihak ketiga tersebut salah sasaran atau keliru orang yang digugat”, sehingga merujuk pendapat hukum tersebut pula setiap diajukannya suatu gugatan diharapkan tidak salah sasaran atau *error in persona*, **SEHINGGA SANGAT CUKUP BERALASAN GUGATAN PERKARA A QUO DAPAT DINYATAKAN UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAAND) KARENA GUGATAN ERROR IN PERSONA.**

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mohon mengenai jawaban dalam bab Eksepsi secara mutatis mutandis termuat dan terbaca kembali dalam bab pokok perkara.

Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, *terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.*

Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V hanya menanggapi terkait dalil – dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

Bahwa terhadap dalil – dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam bab pokok perkara mengenai dasar diajukannya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* akan ditanggapi dalam bentuk bab – bab tertentu oleh Penggugat dengan uraian sebagai berikut :

**A. TENTANG DALIL TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V MELAKUKAN\_\_PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa sebagaimana yang telah terurai dalam gugatan Penggugat yang tidak secara rinci dan runtut menjelaskan proses perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ***sehingga dalam positanya tidak jelas apa yang didalilkan oleh Penggugat.***
2. Bahwa Azaz Keruntutan didalam membuat gugatan tidak dilakukan oleh Penggugat yang mana hal tersebut dapat dilihat dan dibaca dalam posita/fundamentum petendi gugatan Penggugat yang tidak menguraikan permasalahan secara runtut, mengacu pada Rv Pasal 8 Nomor 3 yang pada intinya menyebutkan pula ***posita dan petitum sebagai pokok yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, posita merupakan dalil – dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan – alasan daripada tuntutan, uraian tentang kejadian – kejadian atau peristiwa – peristiwa harus deijelaskan secara runtut dan sistematis sebab hal tersebut merupakan penjelas duduknya perkara sehingga adanya hak dan hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan.*** Secara garis besar dalam posita harus memuat antara lain:

- a. Objek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan yang akan diajukan.
- b. Fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa.
- c. Kualifikasi perbuatan tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materiil maupun moral dari tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum.
- d. Uraian kerugian yang diderita oleh penggugat.

Meskipun sistematika gugatan Penggugat yang tidak runtut, namun demikian untuk memperjelas perkara yang sebenarnya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V **tetap akan menanggapi posita** yang telah disampaikan oleh Penggugat.

3. Bahwa dalam positanya Penggugat hanyalah mendalilkan 2 poin perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yaitu pada posita angka 5 halaman 3 dan Posita angka 6 halaman 4 dari 10 halaman gugatan Penggugat menyebutkan pada pokoknya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mendirikan bangunan tanpa hak serta tanpa alas hak yang sah diatas tanah yang didaku milik Penggugat, dan mengajukan pendaftaran PTSL terhadap tanah milik Penggugat.
4. Bahwa patut diketahui terhadap dalil – dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 5 halaman 3 tersebut adalah **tidak benar**, yang benar sebagai berikut :
  - Bahwa **Tergugat I** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m2 yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar

Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hursin
- Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat III** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
  - Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
  - Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat IV** / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar

Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah),  
dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat V** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi
- Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
- Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

**Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 5 halaman 3 dari 10 halaman**

**yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mendirikan bangunan tanpa hak serta tanpa alas hak yang sah diastanah yang didaku milik Penggugat, telah terbantahkan.**

5. Bahwa patut diketahui terhadap dalil – dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 6 halaman 3 tersebut yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan pendaftaran PTSL terhadap tanah milik Penggugat. Yang mana program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program pemerintah untuk kepastian hukum terkait penguasaan tanah dan hal tersebut terbuka secara umum secara hak bagi setiap warga negara. Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan Warga Negara Indonesia yang dilindungi Undang – Undang serta telah menguasai tanah dan bangunan miliknya selama kurang lebih 20 (Dua puluh) tahun, hal tersebut sah – sah saja dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.
6. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan pada pokoknya pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang secara berturut – turut selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut – turut oleh pemohon, pendaftaran dan pendahuluan – pendahuluan.
7. Asas yang melandasi kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang ada dengan biaya yang terjangkau. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa

: “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

8. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain :
  - Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah
  - Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
  - Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.
9. Bahwa berdasarkan pendaftaran PTSL tersebut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengisi dan membayar formulir pendaftaran, telah melengkapi semua persyaratan, dan akhirnya Turut Tergugat I juga telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik, yang mana berdasarkan hal tersebut bila telah terbit suatu Hak Milik yang secara nyata dikeluarkan oleh Turut Tergugat I artinya tanah dan bangunan milik Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sah menurut hukum.
10. Bahwa bagaimana bisa Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguraikan Tergugat II

melakukan perbuatan yang secara nyata pada tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sendiri.

11. Bahwa patut diketahui pula Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah secara rutin tiap tahun telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
12. Bahwa atas tuduhan yang tidak mendasar tersebut diatas secara serta merta Penggugat mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanpa adanya suatu uraian yang merugikan secara jelas bagaimana perbuatan melawan hukum tersebut timbul atau setidaknya adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
13. Bahwa dengan tidak adanya uraian secara jelas yang dapat menunjukkan secara nyata adanya suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terhadap Penggugat tentunya dalil maupun argument hukum yang coba dibangun oleh Penggugat dalam *posita gugatannya patut untuk dipertanyakan*.
14. Bahwa mengingat pentingnya jawab jinawab ini khususnya dalam jawaban atas gugatan Penggugat ini tentunya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mencoba menganalisa gugatan Penggugat tersebut dengan analisa yang didasarkan pada posita yang sangat sederhana dan tidak runtut tersebut, yang mana diperoleh suatu analisa hukum bilamana benar maka yang dimaksud oleh Penggugat

dalam posisinya tersebut merupakan perbuatan hukum yang menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa perlu kiranya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tegaskan lagi, ***secara nyata Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan pemilik yang sah dan pembeli beritikad baik atas :***

a. Bahwa **Tergugat I** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hursin
- Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

b. Bahwa **Tergugat III** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- c. Bahwa **Tergugat IV** / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- d. Bahwa **Tergugat V** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi

- Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
- Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

**sehingga dengan demikian pula tidaklah tepat bilamana Penggugat justru mendudukan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dan dalil-dalil Penggugat terbantahkan serta patut untuk ditolak.**

#### **B. TENTANG TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V\_SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG WAJIB DILINDUNGI SECARA HUKUM**

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam uraian jawaban bab sebelumnya mohon dapat dibaca sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa dalam bab ini Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bermaksud untuk menguraikan posisi hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tegas dalam kapasitasnya sebagai pembeli yang beritikad baik mengingat benar adanya sesuai dengan fakta hukum yang ada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan Pembeli Beritikad Baik yang mana wajib untuk dilindungi.
3. Bahwa **Tergugat I** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m<sup>2</sup>

yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hursin
- Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

4. Bahwa **Tergugat III** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

5. Bahwa **Tergugat IV** / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan

Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

6. Bahwa **Tergugat V** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi
- Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
- Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

7. **Bahwa diketahui Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan pembeli beritikad baik yang wajib**

untuk dilindungi undang – undang, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- ***“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.***
- ***“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”***

Bahwasanya berdasarkan fakta hukum Tergugat I membeli tanah dan bangunan dari Bapak Soebagyo, Tergugat III membeli tanah dan bangunan dari Bapak Soebagyo, Tergugat IV / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV membeli tanah dan bangunan dari Bapak Mustafa Kamal, dan Tergugat V membeli tanah dan bangunan dari Bapak Suniman, artinya seharusnya bilamana Penggugat merasa dirugikan maka Penggugat meminta ganti kerugian kepada para penjual (Bapak Soebagyo, Bapak Mustafa Kamal, Bapak Suniman) yang telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

8. Bahwa mengacu pada rumusan yang termuat dalam ketentuan tersebut diatas sangatlah mudah untuk dapat dipahami dan dimengerti oleh semua pihak yang pada hakekatnya perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena dalam memperoleh hak kebendaan dengan didasari suatu itikad baik.
9. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebenarnya tidak perlu terlalu jauh untuk memberikan bantahan atas dalil – dalil yang dibuat oleh Penggugat yang sangat sederhana yang tidak didasarkan pada uraian yang jelas serta uraian yang lengkap dan runtut sehingga secara sederhana pula Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan

Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad baik yang sah cukup untuk mempertanyakan kepada Penggugat yang semestinya harus dapat membuktikan didepan Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, **oleh karenanya berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas yang termuat dalam bab ini sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* melalui pertimbangan hukumnya untuk dapat menyatakan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan pihak pembeli yang beritikad baik.**

### **C. TENTANG TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL OLEH PENGGUGAT**

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat mengajukan adanya tuntutan berupa ganti kerugian materiil dan immaterial yang sudah tentu ditujukan pula kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk dapat memenuhi tuntutan Penggugat tersebut bilamana dikabulkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa mengingat uraian yang dibuat oleh Penggugat yang lagi – lagi tidak secara jelas mengurai dasar dibuatnya tuntutan sebagaimana dimaksud.
3. Bahwa **Tergugat I** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Hursin
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

4. Bahwa **Tergugat III** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

5. Bahwa **Tergugat IV** / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

6. Bahwa **Tergugat V** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :
- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi
  - Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
  - Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
  - Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

6. Bahwa diketahui **Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** merupakan pembeli beritikad baik yang wajib untuk dilindungi undang – undang, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :
- ***“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”***.

- **“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”**

bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membeli tanah dan bangunan secara sah menurut hukum yang tentunya pula dilindungi berdasarkan hukum, sehingga sangatlah **tidak relevan** bilamana Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masih harus dimintai suatu bentuk pertanggungjawaban atas ganti kerugian materiil senilai Rp 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas senilai sewa gedung semi permanen selama 17 tahun sesuai dengan dalil Penggugat yang tidak berdasar.

7. Bahwa dengan kedudukan hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebaga pembeli beritikad baik dan pemilik yang sah, sudah semestinya pula tidak relevan dan tidak memiliki korelasi langsung kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tetap memberikan ganti kerugian materiil tersebut bilamana gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, **sehingga patut kiranya kerugian materiil tersebut untuk ditolak.**
8. Bahwa selanjutnya terdapat kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat merupakan tuntutan kerugian yang juga tidak dijelaskan dasar atas adanya tuntutan immaterial tersebut karena pada hakekatnya ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum merupakan kerugian yang harus riil dialami oleh pihak yang menuntut kerugian tersebut serta didasarkan pada nilai – nilai kelayakan dan kepatutan atas ganti kerugian tersebut **sehingga kerugian immaterial tersebut patutlah kiranya ditolak.**

## **REKONVENSI**

Bahwa terlebih dahulu Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bermaksud untuk menggunakan haknya dalam proses pemeriksaan persidangan perkara *a quo* yakni dengan mengajukan gugatan reconvensi yang mana hal tersebut menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan putusan Pengadilan (hal. 468) istilah “gugatan reconvensi” diatur dalam Pasal 132a HIR yang maknanya rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Dalam penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dapat memajukan gugatan pembalasan itu bersama – sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya, **sehingga sudahlah tepat dan memiliki hak bagi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk dapat mengajukan gugatan reconvensi dalam perkara *a quo* oleh karenanya mohon dalam reconvensi ini terdapat peralihan kedudukan hukum yakni:**

**Penggugat dalam konvensi** mohon dapat disebut sebagai **Tergugat Reconvensi**

**Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi** mohon dapat disebut sebagai **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Reconvensi**

Bahwa apa yang terurai dan terbaca dalam pokok perkara mohon agar terbaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian reconvensi ini. Adapun yang menjadi dasar dalam diajukannya gugatan reconvensi ini oleh **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Reconvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi** yakni akan diajukan sesuai dengan mekanisme masing – masing terurai dalam setiap bab sebagai berikut :

## **A. TENTANG ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ**

1. Bahwa dalam bab ini akan pula menguraikan secara sederhana mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang justru patut diduga keras dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa **Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hursin
- Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

3. Bahwa **Penggugat II Rekonvensi / Tergugat III Konvensi** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

4. Bahwa **Penggugat III Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi** atau Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Penggugat III Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m2 yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

5. Bahwa **Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat V Konvensi** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m2 yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi
- Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
- Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

6. **Bahwa diketahui Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi merupakan pembeli beritikad baik yang wajib untuk dilindungi undang – undang, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:**

- ***“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.***
- ***“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”***

7. Bahwa dalam SEMA No. 5 Tahun 2014, disebutkan dua kreiteria terkait pembeli beritikad baik yang patut dilindungi :

a. Melakukan jual beli atas obyek 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 di hadapan PPAT (sesuai PP No.27 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 Kepada Desa/Kelurahan setempat).**
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan, atau
  - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sita, atau
  - Tanah/obyek yang diperjual belikan 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.
8. Bahwa patut diketahui dasar hukum kepemilikan **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi pada poin 2,3,4,5 pada bab ini mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.**
9. Bahwa patut diketahui sesuai dengan Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan pada pokoknya pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang secara berturut – turut selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut – turut

oleh pemohon, pendaftaran dan pendahuluan – pendahuluan, **hal tersebut sesuai dan secara fakta hukum Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi telah menguasai tanah dan bangunan di Jalan Menoreh Barat I, RT.005/RW.004, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang selama 20 (dua puluh) tahun lebih.**

10. Bahwa patut diketahui pula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi telah secara rutin tiap tahun telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
11. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menyatakan dan/atau mendaku Tanah dan Bangunan milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi adalah miliknya padahal diketahui secara jelas bahwa Tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi berbeda obyek kepemilikan terhadap SHM No. 29 seluas 722 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Kesi Widjajanti, Dea Aulia Widyaevan. Bryan Brama Ramadhana, Demas Haryo Bismantoko.
12. Bahwa Tanah dan Bangunan milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi berlokasi di **Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.004, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dan**

Lokasi SHM milik Tergugat Rekonvensi berada di **Jalan Menoreh III**, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, ***hal tersebut secara jelas ada perbedaan letak yang sangat nyata terlihat.***

13. Bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan cara dan perbuatannya dengan mempengaruhi Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang dan akhirnya proses pendaftaran tanah PTSL yang telah dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang telah terbit Sertifikat Hak Milik menjadi dibatalkan membuat Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengalami kerugian.

14. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi . Penggugat Konvensi yang mendaku Tanah dan Bangunan milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah miliknya merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi.

15. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi :

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

- Ada perbuatan melawan hukum
- Ada kesalahan

- Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
- Ada kerugian

16. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah berupaya sebagaimana bekerjanya DIDUGA seperti MAFIA TANAH dengan cara mendaku Tanah Orang Lain menjadi miliknya, menurut Prof. Nurhasan sebagaimana berbagai metode kerja Mafia Tanah akan melalui 3 Fase, yaitu :

- Fase Pertama, sengketa atau perkara sebagai tekanan kepada pemilik tanah sebenarnya,
- Fase Kedua, ajakan damai untuk mempercepat Mafia Tanah mendapat keuntungan,
- Fase Ketiga, fase menebar pengaruh pada pelaksana hukum dan penegak hukum dalam rangka mengamankan posisinya untuk ditetapkan sebagai pemilik dan semuanya tidak lepas dari permainan uang

**17. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang diduga seperti cara Mafia tanah dengan mendaku Tanah dan Bangunan Milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi sangat berdampak dan merugikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi, sehingga perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdara** yang menyebutkan “**setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain,****

**mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.**

18. Bahwa bilamana mencermati unsur – unsur dalam dasar hukum ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yakni adanya perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada kerugian yang ditimbulkan, adanya hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian, maka sudah tentu perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi sudah memenuhi unsur – unsur perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa dengan uraian singkat dalam gugatan rekonvensi ini dihubungkan pula dalam bantahan serta uraian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara a quo maka sudahlah tepat kiranya justru adanya perbuatan melawan hukum atau setidaknya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi telah memenuhi unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara **sehingga cukuplah beralasan hukum bagi Tergugat Rekonvensi untuk dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.**

## **B. TENTANG ADANYA KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT REKONVENSI**

1. Bahwa selanjutnya sebagai bentuk akibat hukum atas adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut berdampak pada timbulnya kerugian yang secara nyata dialami oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi.
2. Bahwa kerugian – kerugian tersebut terutama yang didasari dari **perbuatan Tergugat Rekonvensi / Pengguga Konvensi yang diduga seperti cara Mafia tanah dengan mendaku Tanah dan Bangunan Milik Penggugat I, Penggugat II,**

**Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi sangat berdampak dan merugikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi,** sehingga perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga membuat Penggugat Rekonvensi tidak dapat menempati serta tidak dapat menggunakan sebidang tanah dan bangunan rumah miliknya sendiri sebagaimana mestinya tentunya sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.

3. Bahwa selain daripada itu Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan cara dan perbuatannya dengan mempengaruhi Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang dan akhirnya proses pendaftaran tanah PTSL yang telah dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang telah terbit Sertifikat Hak Milik menjadi dibatalkan, hingga Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi mengalami kerugian., dengan tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik.
4. Bahwa terhadap perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi telah timbul suatu kerugian secara materiil dan immaterial bagi Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi yakni :

**Materill**

- Honor kuasa hukum dalam sidang di Pengadilan Negeri Semarang sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

#### **Immateriil**

- Nilai atas tidak dapat menguasai sertifikat hak milik atas barang yang sudah dibeli secara sah dengan itikad baik menurut hukum sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**
  - Turut menjadi bagian dalam sejumlah upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi, waktu, pikiran, tenaga, dan biaya yang harus dikeluarkan lebih sebagai akibat adanya perbuatan hukum tersebut yakni sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**
5. Bahwa dengan demikian seluruh nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi baik kerugian secara materiil maupun secara immaterial yakni berjumlah seluruhnya sebesar **Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).**
6. Bahwa mengingat begitu besarnya kewajiban Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi serta agar tidak sia – sia (*illusoir*) gugatan *a quo* dikemudian hari, maka melalui gugatan *a quo* Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menetapkan dan menyatakan SHM No.29 milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang berada di Jalan Menoreh III, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan luas 722 m2, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan Menoreh III
- Sebelah Barat : Bekas E 1208
- Sebelah Timur : Bekas E 1208
- Sebelah Selatan : Bekas E 1208

dan asset – asset Tergugat Rekonvensi /Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 227 HIR (RIBS.1941 No. 44) diletakkan dalam sita jaminan (Conservatoir Beslag), yang data – datanya akan Penggugat Rekonvensi ajukan nanti secara terpisah dalam persidangan *a quo*.

7. Bahwa mengingat gugatan Rekonvensi ini diajukan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR **maka** putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat diajalankan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan dalam upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit Verbaarbij Vooraad*).
8. Bahwa bilamana Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi putusan *a quo*, Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar membebankan biaya ganti rugi atas keterlambatan pembayaran (Dwangsom) kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi sebesar **Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa bilamana dalam gugatan rekonvensi ini dikabulkan, maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa

perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya uang timbul dalam perkara *a quo*.

Bahwa oleh karenanya dapat diambil suatu kesimpulan atas uraian argumentasi hukum yakni secara sederhana atas dasar uraian tersebut selain mohon untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, **sehingga cukuplah beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi agar segera melaksanakan isi putusan *a quo*.**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara No.330/Pdt.G/2024/PN.Smg agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*);

##### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **REKONVENSI**

1. **Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi untuk seluruhnya.**
2. **Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;**
3. **Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi merupakan Pembeli Beritikad Baik.**
4. **Menyatakan kerugian yang dialami Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dengan perincian :**

#### **Kerugian Materil**

- Honor kuasa hukum dalam sidang di Pengadilan Negeri Semarang = **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

#### **Kerugian Immateriil**

- Nilai atas tidak dapat menguasai sertifikat hak milik atas barang yang sudah dibeli secara sah dengan itikad baik menurut hukum sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**
- Turut menjadi bagian dalam sejumlah upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi, waktu, pikiran, tenaga, dan biaya yang harus dikeluarkan lebih sebagai akibat adanya perbuatan hukum tersebut yakni sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

Total kesemuanya kerugian materil dan immaterial yakni berjumlah sebesar **Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**

5. **Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas keterlambatan pembayaran (Dwangsom) kepada **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV Rekonvensi** sebesar **Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)** perhari dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap SHM No.29 milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang berada di Jalan Menoreh III, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan luas 722 m2, dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Menoreh III
  - Sebelah Barat : Bekas E 1208
  - Sebelah Timur : Bekas E 1208
  - Sebelah Selatan : Bekas E 1208dan asset – asset Tergugat Rekonvensi yang dijalankan atas dasar putusan *a quo*;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*Uit Voerbaarbij Vooraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

## **A T A U**

**Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memiliki pendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).**

### **JAWABAN TERGUGAT II:**

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **A. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa dalam dalil Penggugat dalam Gugatannya tidak terang atau tidak jelas dan tidak tegas (*onduidelijk*). Karena dalam dalil Gugatan Penggugat point no 2 yang menyatakan pada pokoknya **“memiliki tanah kosong yang berstatus Hak Milik No.29 yang terletak di kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah seluas ±722 m<sup>2</sup>”**.
2. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa yang mana luasannya tersebut **tidak disebutkan secara tegas oleh Penggugat akan tetapi hanya menyatakan perkiraan seluas ±722m<sup>2</sup>**.
3. Bahwa dalam dalil-dalil Penggugat tidak menjelaskan secara tegas letak/alamat Obyek Sengketa tersebut diatas Penggugat hanya mendalilkan **kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang kemudian menjadi Menoreh III, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah, padahal fakta nya Tanah dan bangunan yang dimiliki dan di kuasai oleh Tergugat II terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005 RW.004, Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah**.
4. Bahwa dalam Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa tersebut diatas yang mana Penggugat tidak menjelaskan secara tegas mengenai Batas-batas obyek sengketa tersebut. **Berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1159 k/SIP/1979 tertanggal 17 April 1979 pada pokoknya menyatakan “apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka Gugatan tidak dapat diterima”**.
5. Bahwa selain hal tersebut diatas dalam dalil gugatan pemohon dalam pokoknya menyebutkan memiliki sebidang tanah kosong berstatus Hak Milik No.29 yang terletak di kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa

Tengah yang sekarang berubah menjadi Jl. Menoreh III, kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah seluas ±722 m<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang tertanggal 15 juni 1993 akan tetapi terdapat fakta bahwa Akta Jual Beli sebagai dasar peralihannya baru dibuat pada tanggal 16 Agustus 1996 yang termuat dalam Akta Jual Beli No. 507/V/S.Bar/VIII/1996 yang dibuat oleh notaris Ny. Elly Ninaningsih jadi dapat disimpulkan bahwa gugatan tersebut Kabur dan tidak jelas.

6. Bahwa dalam Posita Penggugat menyatakan dengan tegas bahwa memiliki tanah kosong berstatus **Hak Milik No.29 yang terletak di kelurahan Panjang, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang sekarang berubah kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah (Obyek Sengketa)** akan tetapi dalam Petitum tiba tiba menyebutkan obyek sengketa terletak dahulu dikenal dengan Jl. Menoreh III sekarang menjadi Jalan Menoreh Barat I (sebagaimana petitum point IV), bahwa dalam Posita dan Petitum dalam Gugatan dari Penggugat tidak relevan atau saling bertentangan.
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil kami tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa **Gugatan Penggugat KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, maka layak kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

#### **B. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa dalam dalil Petitum dari Penggugat pada point V pada pokoknya ”menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Tetap Akta Jual Beli No. 507/V/S.Bar/VIII/1996 yang dibuat oleh Ny. Elly Ninaningsih Notaris dan PPAT di Semarang”.

2. Bahwa telah kami baca dan Telaah gugatan yang diajukan oleh Penggugat, bahwa Ny. Elly Ninaningsih Notaris dan PPAT di Semarang tidak dimasukan menjadi Pihak dalam Perkara ini sehingga dapat disimpulkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan kurangnya Pihak (***Plurium Litis Consortium***).
3. **Bahwa terdapat Fakta Hukum antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum**, bahkan Tergugat II sebelumnya tidak mengenal Penggugat maupun orang tua Penggugat, bahwa fakta yang terjadi Tergugat memberikan Ganti Rugi obyek yang dikuasai oleh Tergugat II Kepada Penggarap yang bernama **SOEBAGYO, S.H**, sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya hubungan hukum antara Tergugat II dengan **SOEBAGYO, S.H**, sebagai pihak penjual sehingga dapat disimpulkan bahwa **SOEBAGYO, S.H**, harus di masukan menjadi pihak dalam gugatan, karena Tergugat mendapatkan obyek yang dikuasai saat ini melalui **SOEBAGYO, S.H**.
4. mengutip buku HUKUM ACARA PERDATA: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap, error In Persona dalam Hukum Perdata dapat diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk yaitu :
  - 1) ***Diskualifikasi in Person;***
  - 2) Salah Sasaran Pihak yang digugat (***Gemis Aanhoeda Nigheid***);
  - 3) Gugatan Kurang Pihak (***Plurium Litis Consortium***);
5. **Bahwa berdasar dalil-dalil tersebut diatas, gugatan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil yaitu kurangnya pihak dalam Gugatan (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sangat cukup beralasan gugatan perkara a quo dapat dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*).**

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa hal – hal yang telah disampaikan dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.

Bahwa dalam pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya secara hukum.

Bahwa dalam kesempatan ini Tergugat II hanya akan menanggapi terkait dalil-dalil Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, serta akan ditanggapi dalam bentuk Bab tertentu sebagai berikut :

### **A. TENTANG DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa dalam dalil Penggugat pada point 5 yang pada pokoknya yang menyatakan Tergugat II telah mendirikan bangunan tanpa alas Hak yang sah diatas tanah yang diakui oleh Penggugat berdasarkan asumsi dari Penggugat, bahwa hal tersebut telah terbantahkan oleh dalil Penggugat sendiri pada point 6 yang mengetahui bahwa Tergugat II telah memiliki Sertifikat tanah dengan Nomor SHM No.02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) yang telah didaftarkan melalui program nasional Kementrian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) sehingga Tergugat II memiliki alas hak yang sah menempati dan menguasai Obyek dengan Nomor SHM No.02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II).
2. Bahwa dalam dalil Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa yang diasumsi milik dari Penggugat beralamat di Menoreh III, kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur yang dahulu diketahui bernama Kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Semarang – Jawa Tengah akan tetapi pada faktanya SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, berdasarkan Surat

Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah Penguasaan atas Tanah Negara tertanggal 14 November 2006 yang diketahui oleh Lurah Sampangan dan Camat Gajahmungkur yang berisi bahwa "**dulu merupakan tanah garapan/tanah negara berdasarkan surat Perjanjian Peralihan Penguasaan Ganti Rugi Tanah Garapan tertanggal 15 Agustus 1986 diketahui No. 123/1001/VIII/86 Kepala Kelurahan Panjangan SOEPONO dan diketahui No. C.716/20/VIII/86 Camat Semarang Barat Drs. Bambang Susanto yang dahulu terletak di :**

**Jalan : Menoreh Barat I.**

**RT/RW : 05/IV**

**Kelurahan : Sampangan**

**Kecamatan : Gajahmungkur Kota Semarang**

**Dengan batas-batasnya adalah Sebagai berikut :**

**Sebelah Utara : J a l a n.**

**Sebelah Timur : Tanah milik Agus Mujiono**

**Sebelah Selatan : Tanah milik Nursin.**

**Sebelah Barat : Tanah milik Eko/Rusdi/Saniman**

**Dan diketahui bahwa obyek tersebut tidak terjadi sengketa dan tidak dalam jaminan Hutang Piutang dengan Pihak Tertentu."**

3. Bahwa dalam hal tersebut diatas dikuatkan oleh Pemerintah kota Semarang Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Sampangan sehingga dikeluarkan **SURAT KETERANGAN PENGUASAAN TANAH NEGARA** dengan No. 596/144/2006 yang dikeluarkan di kota Semarang, tertanggal 26 Desember 2006 yang menyatakan "**bahwa Tanah/obyek yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II sudah dikuasai sejak tahun 2003 dan sampai surat tersebut di keluarkan tidak dalam keadaan sengketa dengan Pihak Lain**".
4. Bahwa Tergugat II sejak menguasai obyek tersebut diatas memiliki dan taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**secara rutin dengan NOP : 33.74.030.004.005.0471.0 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) yang obyek pajak tersebut terletak di Jl. Menoreh Barat I RT.04 RW.05 Kelurahan Sampangan Kota Semarang dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup>.**

5. Bahwa pada tahun 2021 Tergugat II telah mendaftarkan obyek tersebut melalui program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan dalam Pengajuan tersebut telah lengkap serta di cek oleh pejabat terkait obyek tersebut masih kosong dan belum terdaftar dalam sertifikat manapun, bahwa selain pemberkasan yang sudah lengkap Tergugat membayar biaya dengan rincian sebagai Berikut :

- BPHTB sebesar Rp. 4.331.070,- (empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu tujuh puluh rupiah)
- Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 161.287,- (seratus enam puluh satu ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah)

6. Bahwa setelah syarat dan kewajiban tersebut diatas telah terpenuhi dengan sadar Turut Tergugat I mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dengan luas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Menoreh Barat I

Sebelah Timur : Rumah Agus Mujiono/Karyanti

Sebelah Selatan : Rumah Nursin

Sebelah Barat : Rumah Eko Budi Triyono/Rusdi/Suniman

**7. Bahwa Tergugat II telah memberikan Ganti Rugi Kepada Penggarap yang bernama SOEBAGYO,S.H. terhadap Penguasaan atas tanah negara dengan uang tunai sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), sehingga Tergugat II merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga wajib dilindungi oleh Undang-Undang.**

8. Bahwa Penggugat mendalihkan Tergugat II melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, padahal dalam Fakta yang terjadi Obyek Sengketa yang dimaksud dalam dalil Gugatan dari Penggugat tersebut berada di Menoreh III, kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah, yang dahulu diketahui bernama Kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Semarang – Jawa Tengah sedangkan faktanya obyek yang dikuasai oleh Tergugat II di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah.
9. Bahwa Penggugat sebenarnya tidak mengetahui secara tegas dan jelas dimana letak obyek sengketa tersebut dan Tergugat II sudah menempati ± 20 Tahun sehingga sudah sepantasnya Tergugat II mengajukan pendaftaran atas obyek tersebut melalui program nasional Kementrian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan sudah sah sertifikat Hak Milik No. 02540 atas nama Edy Suparjo (Tergugat II), Sehingga dapat disimpulkan asumsi yang coba dibangun oleh Penggugat dalam Gugatannya patut untuk dipertanyakan karena dapat DIDUGA Penggugat ingin menguasai obyek yang dikuasai oleh Tergugat II secara melawan Hukum.
10. **Bahwa secara sepihak dengan melawan hukum dan tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk membatalkan dan menarik sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) secara paksa yang tidak sesuai dengan mekanisme dan aturan yang berlaku serta tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan**

Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah yang merupakan produk program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pembatalan No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tertanggal 28 Januari 2022.

11. Bahwa Perlu kami Tegaskan, secara nyata Tergugat II **merupakan Pemilik yang sah dan merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga wajib dilindungi oleh Undang-Undang**, sehingga dengan demikian tidak tepat apabila Penggugat dalam Gugatannya menempatkan Tergugat II yang dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dalil-dalil yang dikemukakan berdasarkan uraian tersebut diatas terbantahkan sehingga sudah secara Patut untuk **di TOLAK**.

## **B. TENTANG DALIL TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IN MATERIIL**

1. Bahwa dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar karena Obyek yang dikuasai dari dulu merupakan sebuah Tanah Kosong tanpa bangunan dan Selain itu Pemilik Obyek yang dikuasai dan dimiliki secara sah oleh Tergugat II merupakan **Obyek yang dibeli dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak relevan apabila Tergugat dimintain pertanggung jawaban mengenai ganti rugi materiil sejumlah Rp. 1.275.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).**
2. Bahwa selanjutnya disebutkan kerugian inmateriil yang dialami oleh Penggugat merupakan sebuah dalil yang sangat berdasar, karena pada hakikatnya kerugian dalam sebuah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ialah kerugian yang secara nyata yang dialami oleh Penggugat berdasar pada nilai kelayakandan kepatuhan atas ganti rugi tersebut.

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas tentang tentang dalil tuntutan kerugian materiil dan in materiil sangatlah tidak mendasar dan mengada-ngada sehingga tuntutan tersebut sudah sepatutnya untuk **di TOLAK**.

### **III. REKONVENSI**

Bahwa perkenankanlah kami Tergugat II sebagaimana pasal 132 a ayat (1) HIR yang menyatakan pada pokoknya **bahwa “dalam tiap-tiap perkara, tergugat berhak mengajukan tuntutan balik”**.

Sedangkan Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan dalam pokoknya menyatakan “bahwa Tergugat diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, dengan demikian, untuk melakukan gugatan balik, Tergugat tidak perlu mengajukan tuntutan baru, melainkan cukup dengan mengajukan gugatan balik tersebut Bersama-sama dengan jawaban terhadap gugatan semula, adanya mekanisme gugatan rekonvensi ini adalah untuk menjalankan salah satu asas peradilan cepat, sederhana, dan ringan. Untuk itu Perkenankanlah kami Tergugat II untuk mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) atas Gugatan Konvensi dari Penggugat. Untuk hal tersebut dalam perkara a quo oleh karenanya mohon dalam Rekonvensi ini terdapat peralihan kedudukan hukum yaitu :

Yang semula **Tergugat II (Konvensi)** mohon selanjutnya dapat disebut **Penggugat (Rekonvensi)**.

Yang Semula **Penggugat (Konvensi)** mohon selanjutnya dapat disebut sebagai **Tergugat (Rekonvensi)**.

Yang semula **Turut Tergugat I (Konvensi)** mohon selanjutnya dapat disebut sebagai **Tergugat II Rekonvensi**.

Mohon untuk selanjutnya Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi Dalam perkara A quo dapat disebut sebagai **Para Tergugat Rekonvensi**.

1. Bahwa segala yang terurai dalam pokok perkara (konvensi) tersebut diatas mohon secara mutatis mutandis (bagian yang tidak terpisahkan) dijadikan bagian dari Rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan itikad baik telah memberikan ganti rugi senilai Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) Kepada Penggarap yang bernama SOEBAGYO,S.H berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah Penguasaan atas Tanah Negara tertanggal 14 November 2006 yang disaksikan dan di tanda tangani oleh Ketua RT.05 dan kelurahan RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur serta diketahui dan di tanda tangani oleh Lurah Sampangan dan Camat Gajahmungkur yang pada pokoknya menyatakan **"bahwa dulu merupakan tanah garapan/tanah negara berdasarkan surat Perjanjian Peralihan Penguasaan Ganti Rugi Tanah Garapan tertanggal 15 Agustus 1986 diketahui No. 123/1001/VIII/86 Kepala Kelurahan Panjangan SOEPONO dan diketahui No. C.716/20/VIII/86 Camat Semarang Barat Drs. Bambang Susanto yang dahulu terletak di :**

**Jalan : Menoreh Barat I.**

**RT/RW : 05/IV**

**Kelurahan : Sampangan**

**Kecamatan : Gajahmungkur Kota Semarang**

**Dengan batas-batasnya adalah Sebagai berikut :**

**Sebelah Utara : J a l a n.**

**Sebelah Timur : Tanah milik Agus Mujiono**

**Sebelah Selatan : Tanah milik Nursin.**

**Sebelah Barat : Tanah milik Eko/Rusdi/Saniman**

**Dan diketahui bahwa obyek tersebut tidak terjadi sengketa dan tidak dalam jaminan Hutang Piutang dengan Pihak Tertentu.”**

3. Bahwa dalam peralihan penguasaan atas tanah negara tersebut diperkuat dengan dibuatkannya **Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dengan No. 596/144/2006 yang dibuat oleh Kelurahan Sampangan tertanggal 26 Desember 2006** yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Sampangan yang bernama Supriyo Burham, S.Sos, dan Camat Gajahmungkur yang bernama Drs. Budi Rahardjo yang pada pokoknya menyatakan **“Bahwa Tanah tersebut diatas dikuasai Edy Suparjo (Penggugat Konvensi/Tergugat II Konvensi) sejak tahun 2003 sampai dengan saat ini tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain”**.
4. Bahwa sebagaimana dalam SEMA No.5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria terkait pembeli beritikad baik yang patut dilindungi yaitu :
  - a. Melakukan jual beli atas obyek 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 PPAT (sesuai PP No.27 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/ kelurahan setempat)**
  - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjual belikan, antara lain :
    - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan, atau

- Tanah/obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sita, atau
  - Tanah/obyek yang diperjual belikan 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.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga wajib dilindungi Undang-Undang.
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai **warga negara yang baik patuh dan taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan NOP : 33.74.030.004.005.0471.0 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) yang obyek pajak tersebut terletak di Jl. Menoreh Barat I RT.04 RW.05 Kelurahan Sampangan Kota Semarang dengan luas tanah 92 m<sup>2</sup>.**
7. Bahwa untuk memperoleh kepastian Hukum akan obyek yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi pada Tahun 2021 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II konvensi mengajukan pendaftaran atas obyek tersebut melalui program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi telah melengkapi syarat untuk mengajukan pendaftaran atas obyek tersebut melalui program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) serta telah membayar dengan rincian sebagai berikut :
- BPHTB sebesar Rp. 4.331.070,- (empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu tujuh puluh rupiah).

- Pajak Bumi dan Bangunan 2018 - 2021 sebesar Rp 672.029,- (enam ratus tujuh puluh dua ribu dua puluh Sembilan rupiah)

9. Bahwa syarat dan pembayaran untuk pendaftaran atas obyek tersebut melalui program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) telah terpenuhi dan sudah mendapatkan persetujuan maka Tergugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi mengeluarkan sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

**Sebelah Utara : Jl. Menoreh Barat I**

**Sebelah Timur : Rumah Agus Mujiono/Karyanti**

**Sebelah Selatan : Rumah Nursin**

**Sebelah Barat : Rumah Eko Budi Triyono/Rusdi/Suniman.**

10. Bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berdasar asumsinya mengaku obyek yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi merupakan milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan dasar SHM No. 29 seluas 722 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Panjang, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang sekarang berubah menjadi Jl. Menoreh III, kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah bahwa pada fakta yang terjadi obyek milik dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah.

11. Bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berdasar asumsinya tersebut mempengaruhi Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi untuk membatalkan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi) terletak

di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah, dengan dasar sertifikat yang berbeda letak obyek tersebut diatas.

12. Bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada faktanya tidak mengetahui secara tegas obyek yang dimilikinya berdasar SHM No. 29 dan bahkan orang tua dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sampai dengan saat ini tidak pernah menguasai obyek sengketa tersebut.
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tidak pernah diberikan kesempatan untuk memberikan klarifikasi/keterangan, bahkan undangan mediasi hanya menyampaikan pembatalan sepihak dengan alasan sudah ada sertifikat sebelumnya dengan SHM No. 29 seluas 722 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Panjang, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang sekarang berubah menjadi Jl. Menoreh III, kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah.
14. Bahwa secara sepihak dengan melawan hukum dan tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk membatalkan dan menarik sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) secara paksa yang tidak sesuai dengan mekanisme dan aturan yang berlaku serta tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah yang merupakan produk program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) .
15. Bahwa pembatalan tersebut tertuang dalam Berita Acara Pembatalan No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tertanggal 28 Januari 2022.

16. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi dengan DIDUGA melakukan praktek seperti MAFIA TANAH dengan cara mengaku tanah orang lain dan diduga dibantu oleh oknum pejabat untuk melancarkan kepentingannya.
17. Menurut Prof. Nurhasan sebagaimana berbagai metode kerja Mafia Tanah akan melakukan 3 Fase yaitu :
- 1) **Fase Pertama**, sengketa atau perkara sebagai tekanan kepada pemilik tanah yang sebenarnya.
  - 2) **Fase Kedua**, ajakan damai untuk mempercepat Mafia Tanah mendapat keuntungan.
  - 3) **Fase Ketiga**, Fase menebar pengaruh pada pelaksana hukum dan penegak hukum dalam rangka mengamankan posisinya untuk ditetapkan sebagai pemilik dan semuanya tidak lepas dari permainan uang.
18. Bahwa Perbuatan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mengaku-ngaku obyek yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi milik dari Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum dengan cara yang DIDUGA Seperti praktek **MAFIA TANAH**.
19. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan dan menarik sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) secara paksa yang tidak sesuai dengan mekanisme dan aturan yang berlaku serta tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah yang merupakan produk program nasional Kementerian ATR/BPN yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang pokoknya menyatakan :

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

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum, ialah :

- Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- Adanya Kesalahan
- Adanya Hubungan Sebab akibat antara Kerugian dan Perbuatan
- Adanya kerugian

21. Bahwa mencermati unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas mengenai adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian yang ditimbulkan, , adanya hubungan klausul antara Perbuatan dan kerugian, maka dapat disimpulkan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum sehinggalah cukup beralasan hukum bagi Para Tergugat Rekonvensi untuk dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

22. Bahwa dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi maka surat No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tertanggal 28 Januari 2022, batal demi hukum sehingga Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi mengembalikan seperti semula Hak dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi berupa No. SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekovensi/Tergugat II Konvensi) yang terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Menoreh Barat I

Sebelah Timur : Rumah Agus Mujiono/Karyanti

Sebelah Selatan: Rumah Nursin

Sebelah Barat : Rumah Eko Budi Triyono/Rusdi/Suniman

23. Bahwa Atas Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi menimbulkan Kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tertundanya penerbitan sertifikat untuk jaminan pinjaman ke Bank untuk modal mengembangkan usaha Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi.
24. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dapat dirincikan sebagai berikut :

➤ **KERUGIAAN MATERIL**

- Biaya Kuasa Hukum: Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
- Apabila obyek digadaikan/dijual : Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

**Total = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**

➤ **KERUGIAAN INMATERIL :**

- Turut menjadi bagian dalam sebuah upaya hukum dari Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berupa waktu, tenaga, pikiran senilai : **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**
- Reputasi serta nama baik dan kredibilitas sebagai wiraswasta dan masyarakat sebesar : **Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).**

**Total = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) + Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).**

Dapat disimpulkan total kerugian keseluruhan = **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) + Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).**

25. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi ini didasarkan pada bukti yang otentik dan meyakinkan, Maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mohon agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum banding, kasasi, serta peninjauan kembali dan perlawanan (*uit voerbar bij voorraad*).
26. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwang soom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan putusan ini secara baik dan sempurna.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas, Penggugat Rekonvensi yang semula Tergugat II Konvensi, memohon Pengadilan Negeri Semarang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijk verklaard*);

**II. Dalam Pokok Perkara (Konvensi)**

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk Seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Menyatakan menurut hukum Berita Acara Pembatalan No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tertanggal 28 Januari 2022 tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan menurut hukum untuk mengembalikan seperti semula sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Tergugat II) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Jl. Menoreh Barat I  
Sebelah Timur : Rumah Agus Mujiono/Karyanti  
Sebelah Selatan : Rumah Nursin  
Sebelah Barat : Rumah Eko Budi Triyono/Rusdi/Suniman
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

### **III. DALAM REKONVENSIS**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Berita Acara Pembatalan No. 400/NT.01.04/SKB-33.74/I/2022 tertanggal 28 Januari 2022 tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi untuk mengembalikan seperti semula sertifikat dengan SHM No. 02540 atas nama EDY SUPARJO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) terletak di Jalan Menoreh

Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang – Jawa Tengah seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Menoreh Barat I

Sebelah Timur : Rumah Agus Mujiono/Karyanti

Sebelah Selatan : Rumah Nursin

Sebelah Barat : Rumah Eko Budi  
Triyono/Rusdi/Suniman

5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :

➤ **KERUGIAAN MATERIIL**

- Biaya Kuasa Hukum : Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
- Apabila obyek digadaikan : Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

**Total = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

➤ **KERUGIAAN INMATERIIL :**

- Turut menjadi bagian dalam sebuah upaya hukum dari Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berupa waktu, tenaga, pikiran senilai : **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**
- Reputasi serta nama baik dan kredibilitas sebagai wiraswasta dan masyarakat sebesar : **Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).**

**Total = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) + Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) =**

**Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).**

Dapat disimpulkan total kerugian keseluruhan = **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) + Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).**

6. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum banding, kasasi serta peninjauan kembali dan perlawanan (*uit voerbar bij voorraad*).
7. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat Rekonvensi masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan putusan ini secara baik dan sempurna.
8. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

**Atau:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo 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 didukung 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 **SHM Nomor 29/ Sampangan tercatat atas nama 1. Kesi Widjajanti, 2. Dea Aulia Widyaevan, 3. Bryan Brama Ramadhana, 4. Demas Haryo Bismantoko, terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.**
5. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah penguasaan tanah dan pendirian bangunan di atas bidang tanah SHM Nomor 29/Sampangan yang dilakukan oleh tergugat I sampai dengan tergugat V tanpa seijin dari pihak Penggugat.
6. Bahwa terkait dengan permasalahan yang timbul karena adanya sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah terhadap SHM Nomor 29/sampangan, hendaklah dapat diselesaikan dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum dan semuanya dikembalikan kepada norma dan peraturan yang berlaku terkait dengan siapa pemilik dan siapa pihak yang hanya menguasai tanpa dasar kepemilikan.
7. Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah merupakan permasalahan internal antara Penggugat dengan tergugat I sampai dengan tergugat V yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I tidak dapat menanggapi lebih jauh terkait dengan gugatan Penggugat.
8. Bahwa terkait dengan pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana dalil Penggugat pada posita nomor 17, 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.

9. 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.
10. 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.**

11. 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. 330/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 liebel*)**

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan yang mengada – ada karena tidak ada dalil Penggugat yang menyatakan dan menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa dengan demikian gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak berdasar pada alasan yang jelas dan beralasan hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*);

### **B. Gugatan Salah Pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)**

3. Bahwa Bahwa TURUT TERGUGAT II merupakan Lurah selaku Kepala Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang yang menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 90 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang;
4. Bahwa dalam Pasal 24 Peraturan Walikota Semarang Nomor 90 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang menjelaskan tugas lurah adalah membantu atau melaksanakan sebagian tugas camat dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, kesejahteraan sosial, ketenteraman dan ketertiban umum, pemberdayaan masyarakat, dan pelayanan publik;
5. Bahwa dalam melaksanakan tugasnya adapun salah satu fungsi lurah yaitu pelaksanaan kegiatan pelaksanaan kegiatan ketenteraman dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam poin I pasal 25 Peraturan Walikota Semarang Nomor 90 Tahun

2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang;

6. Bahwa dalam pelaksanaan tugas sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat II berupaya untuk melakukan mediasi di Kantor Kelurahan Sampangan, namun tidak terdapat titik temu (*deadlock*), kemudian mediasi dilanjutkan di beberapa Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Kota Semarang yaitu di Kantor Satuan Polisi Pamong Praja, Kantor Kecamatan Gajahmungkur, dan Kantor Dinas Penataan Ruang;
7. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas TURUT TERGUGAT II tidak terkait dan/atau terlibat dalam Gugatan *a quo*, sehingga dengan ditariknya TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini dapat dikualifikasikan sebagai gugatan mengandung *error in persona* berupa salah pihak (*gemis aanhoeda nigheid*) yang harus dinyatakan oleh Majelis Hakim perkara ini untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kiranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa pada dasarnya TURUT TERGUGAT II tidak terlibat dalam pokok perkara pada gugatan *a quo*, sehingga TURUT TERGUGAT II akan menanggapi sesuai dengan kapasitasnya berdasar pada pemenuhan tugas dan fungsi sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 90 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang;

4. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada gugatan dalam posita 7 yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat II berat sebelah memihak Para Tergugat, dalil ini tidak tepat dikarenakan pada saat mediasi diketahui terdapat perbedaan nama jalan antara Sertipikat Penggugat dengan nama jalan faktual yang ditunjuk oleh Penggugat sebagai objek sengketa, kemudian Turut Tergugat II selaku pemangku wilayah menjelaskan jika tidak pernah ada perubahan nama jalan sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat.

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana dikemukakan diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscuur liebel*);
3. Menyatakan Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat II sebagai pihak;
4. Menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

**Atau**

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

**JAWABAN TURUT TERGUGAT III :**

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur liebel*)

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang mengada – ada karena Penggugat tidak memberikan uraian Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III. Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan oleh Penggugat hanya ditujukan kepada para Penggugat;
2. Bahwa dengan demikian gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat III tidak berdasar pada alasan yang jelas dan beralasan hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*);

### B. Gugatan Salah Pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

3. Bahwa TURUT TERGUGAT III merupakan Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang yang menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 95 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Sistem Kerja Dinas Penataan Ruang Kota Semarang;
4. Bahwa Turut Tergugat III telah menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kewenangannya antara lain telah mengeluarkan Keterangan Rencana Kota yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III sesuai dengan dasar dan aturan yang berlaku;
5. Bahwa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat pada intinya merupakan sengketa hak kepemilikan tanah yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat III;

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas Turut Tergugat III tidak terkait dan/atau terlibat dalam Gugatan *a quo*, sehingga dengan ditariknya TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini dapat dikualifikasikan sebagai gugatan mengandung error in persona berupa salah pihak (*gemis aanhoeda nigheid*) yang harus dinyatakan oleh Majelis Hakim perkara ini untuk tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kiranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat III tidak terlibat dalam pokok perkara pada gugatan *a quo*, sehingga Turut Tergugat III akan menanggapi sesuai dengan kapasitasnya berdasar pada pemenuhan tugas dan fungsi sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 95 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Sistem Kerja Dinas Penataan Ruang Kota Semarang;
4. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada gugatan dalam posita 10 yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat III tidak konsisten bahkan bertindak menyalahi kewenangan dalil ini merupakan hak yang tidak tepat karena pada saat mediasi diketahui terdapat perbedaan nama jalan antara yang tertera dalam Sertipikat milik Penggugat dengan nama jalan faktual yang saat ini diketahui sebagai rumah-rumah milik Para Tergugat;

5. Bahwa nama jalan yang tertera dalam Sertipikat milik Penggugat adalah Jalan Menoreh III, dimana dari dahulu hingga saat ini nama Jalan Menoreh III Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur masih ada secara faktual, namun Penggugat tidak dapat menunjukkan dimana letak obyek tanah miliknya pada Jalan Menoreh III tersebut;
6. Bahwa rumah-rumah milik Para Tergugat diperoleh keterangan berada pada Jalan Menoreh Barat I, yang telah digali informasinya dari masyarakat sekitar, sesepuh di wilayah tersebut, dan Lurah Sampangan beserta perangkat Kelurahan selaku pemangku wilayah tidak pernah terjadi perubahan nama jalan seperti argumentasi yang disampaikan Penggugat;
7. Bahwa perbedaan alamat antara Sertipikat milik Penggugat dengan alamat rumah-rumah Para Tergugat menjadi dasar informasi bagi Turut Tergugat III bahwa Obyek Tanah yang disengketakan adalah dua obyek yang berbeda;

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana dikemukakan diatas, maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur liebel*);
3. Menyatakan Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat III sebagai pihak;
4. Menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

**Atau**

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

**JAWABAN TURUT TERGUGAT IV:**

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur liebel*)**

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat IV adalah gugatan yang tidak jelas karena tidak ada dalil Penggugat didalam Posita dan petitum Penggugat dalam Gugatan yang menjelaskan dan menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa dengan demikian karena gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat IV tidak berdasar pada alasan yang jelas dan beralasan hukum dan tidak ada dalil-dalil Penggugat dalam gugatan yang jelas oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap tertulis/terbaca kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada dasarnya TURUT TERGUGAT IV tidak terlibat dalam pokok perkara pada gugatan *a quo*, sehingga TURUT TERGUGAT IV akan menanggapi sesuai dengan kapasitasnya berdasar pada pemenuhan tugas dan fungsi sebagaimana telah

diatur dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 98 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang;

3. Bahwa dengan tidak dijelaskannya dalam gugatan peran Turut Tergugat IV dijadikannya sebagai pihak yang berperkara dalam perkara ini mohon kiranya kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengeluarkan Turut Tergugat IV dari perkara *a quo*, demikian Turut Tergugat IV dengan tegas menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana dikemukakan diatas, maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscuur liebel*);
3. Menyatakan Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat IV sebagai pihak;
4. Menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

**Atau**

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

Menimbang bahwa terhadap Jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dengan mengajukan Repliknya tertanggal 10 September 2024 terhadap Jawaban Tergugat I, III, IV, V dan Replik tertanggal 17 September 2024 terhadap Jawaban Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, III, IV, V menanggapi dengan Duplik tertanggal 1 Oktober 2024, Kuasa Tergugat II menanggapi dengan Duplik tertanggal 1 Oktober 2024 dan Kuasa Turut Tergugat I menanggapi dengan Duplik tertanggal 24 September 2024;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat II, III, IV, di persidangan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/37/VII/BLA2007 tanggal 23 Juli 2007 yang dikeluarkan oleh Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, diberi tanda bukti P – 1;
2. KUTIPAN AKTA KEMATIAN Nomor : 24/2007 atas nama IR. BASUKI WIDODO yang dikeluarkan oleh Kantor Kependudukan Dan Catatan Sipil Kabupaten Blora tanggal 3 Agustus 2007, diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 594.4/615 tertanggal 19 Juli 2012 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kunden, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora dan telah dikuatkan oleh Kecamatan Blora, Kabupaten Blora tanggal 20 Juli 2012, diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Surat Kuasa Dan Persetujuan tanggal 28 Maret 2024, diberi tanda bukti P – 4 ;

5. Surat dari Bu Kesi Widjajanti (Ibu PENGGUGAT) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda bukti P – 5;
6. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Bu Kesi Widjajanti tanggal 15 Februari 2021 perihal Permohonan Penunjukkan Lokasi Tanah Sertipikat Hak Milik No. 29, diberi tanda bukti P – 6;
7. Sertipikat Hak Milik Nomor: 29 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Luas : ± 722 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor : 3515/1992 tanggal 10-06-1992, diberi tanda bukti P – 7;
8. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang Nomor : 5/II/advo.rian/2022 tanggal 10 Februari 2022, diberi tanda bukti P – 8;
9. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03.03/1724-33.74/III/ 2022 tanggal 21 Maret 2022, diberi tanda bukti P – 9;
10. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Rintawati Samekto, SH & Rekan Nomor : HP.0303/3544-33.74/VI/2022 tanggal 17 Juni 2022 perihal *Permohonan Salinan Warkah dan Buka Warkah HM No. 29 Sampangan (Mendesak)*, diberi tanda bukti P – 10;
11. Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.02/1252-33/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 perihal : *Mohon Salinan Warkah Hak Milik Nomor: 29/Sampangan atas nama Basuki Wdodo dan Buka Warkah Hak Milik No. 29/Panjang Semarang atas nama Sumiyati (Pemegang Hak Asal)*, diberi tanda bukti P – 11;

12. Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.02/1252-33/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 perihal : *Mohon Salinan Warkah Hak Milik Nomor : 29/Sampangan atas nama Basuki Wdodo dan Buka Warkah Hak Milik No. 29/Panjang Semarang atas nama Sumiyati (Pemegang Hak Asal)*, diberi tanda bukti P – 12;
13. Warkah Hak Milik No. 29/Sampangan, isinya meliputi: Akta Jual Beli Nomor : 507/V/S.Bar/VIII/1996 tanggal 16 Agustus 1996 antara Nyonya SUMIYATI, SH sebagai Pihak Pertama dan Tuan BASUKI WIDODO sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Nyonya Elly Ninaningsih, SH, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti P – 13.A;
14. Warkah Hak Milik No. 29/Sampangan, isinya meliputi: Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : SK.520.1/1119/1/1333/33/92 ditetapkan tanggal 29-8-1992 tentang Pemberian Status Hak Milik kepada SUMIYATI, SH atas sebidang tanah seluas + 722 m yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10-6-1992 No. 3515/1992 terletak di Jalan Menoreh III, Kelurahan Panjang, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda bukti P – 13.B;
15. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Pimpinan Koordinator Tim Pelaksana PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 24/XII/-rian.advo/2021 tanggal 01 Desember 2021 perihal *Permohonan Penundaan PTSL*, diberi tanda bukti P – 14;
16. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 03/I/advo.rian/2022 tanggal 14 Januari 2022

- perihal : *Pengaduan dan Permohonan Mediasi*, diberi tanda P – 15 ;
17. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” dkk No : MP.01.02/616-33.74/I/2022 tanggal 25 Januari 2022 perihal *Undangan*, diberi tanda bukti P – 16;
  18. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada .Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan”, dkk No : MP.01.02/1223-33.74/II/2022 tanggal 23 Februari 2022 perihal *Undangan II*, diberi tanda bukti P – 17;
  19. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” Nomor: MP.01.03/187-33/74/III/2022 tanggal 28 Maret 2022 perihal SURAT PEMBERITAHUAN MEDIASI SELESAI PERMASALAHAN SENGKETA ATAS TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 29/SAMPANGAN TERLETAK DI KELURAHAN SAMPANGAN, KECAMATAN GAJAHMUNGKUR, KOTA SEMARANG, diberi tanda bukti P – 18;
  20. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang Nomor : 06/IV/advo.rian/2022 tanggal 05 April 2022 perihal *Desakan Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak melalui PTSL diatas tanah HM No. 29/Sampangn Milik Kesi Widjajanti dkk (Ahli Waris Alm Basuki Widodo)*, diberi tanda bukti P – 19;
  21. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” Nomor : 2126/NT.02.01-33.74/IV/2022 tanggal 06 April 2022 perihal *Pembatalan Sertipikat melalui PTSL diatas HM No. 29/Sampangn*, diberi tanda bukti P – 20 ;
  22. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Bapak Kepala Kantor Kelurahan

- Sampangan Nomor : 7/IV/advo.rian/2022 tanggal 11 April 2022, perihal: *Permohonan Mediasi*, diberi tanda P – 21 ;
23. Surat dari Kantor Kelurahan Sampangan kepada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Rintawati Samekto,SH & Rekan” Nomor : B/67/005/V/2022 tanggal 30 Mei 2022 perihal : *Undangan*, yang dikirim melalui Whatsapp, diberi tanda P – 22;
  24. Foto-foto saat bermediasi di Kantor Kelurahan Sampangan, yang dihadiri oleh PENGGUGAT, Kuasa Hukum PENGGUGAT, Kepala Kelurahan Sampangan dan Perangkat Kelurahan Sampangan, serta PARA TERGUGAT dan beberapa Warga Kelurahan Sampangan, diberi tanda P – 23 ;
  25. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Bapak Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang Nomor : 13/VI/advo.rian/2022 tanggal 17 Juni 2022, perihal :*Permohonan Mediasi*, diberi tanda P – 24 ;
  26. Surat dari Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Semarang kepada PENGGUGAT Nomor : S/1015/005/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 perihal : *Undangan*, diberi tanda P – 25 ;
  27. Foto-foto saat bermediasi di Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Semarang, yang dihadiri oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT,Satpol PP, Kepala Kelurahan Sampangan dan Perangkat Kelurahan Sampangan, Bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang, Distaru Kota Semarang, Babinsa Kecamatan Gajahmungkur, Perwakilan Koramil Kecamatan Gajahmungkur, diberi tanda P – 26;
  28. Surat Perintah Setor untuk Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Hak Milik Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur atas Berkas Permohonan Nomor : 97187/2022 a/n Bryan Brama Ramadhana (PENGGUGAT) sebesar Rp.223.520,00 tanggal 14 Juli 2022, diberi tanda P – 27.A ;

29. Tanda Terima bukti pembayaran atas nama Bryan Brama Ramadhana (PENGGUGAT) sebesar Rp.223.520,00 tanggal 14 Juli 2022, diberi tanda P – 27.B ;
30. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Bapak Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang Nomor : 14/VIII/advo.rian/2022 tanggal 11 Agustus 2022, perihal : *Permohonan pendampingan pengukuran atas obyek sengketa*, diberi tanda P – 28 ;
31. Surat dari Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Semarang kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum RINTAWATI SAMEKTO, SH & REKAN Nomor : S/1309/005/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022 perihal : *Undangan*, diberi tanda P – 29 ;
32. Foto-foto saat Kantor Pertanahan Kota Semarang (TURUT TERGUGAT I) melakukan pengecekan dan pengukuran atas obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 29/Sampangan milik PENGGUGAT, diberi tanda P – 30;
33. Berita Acara Hasil Pengukuran Atas Tanah Sertipikat HM.00029, Luas : 722 m2 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda P – 31;
34. Permohonan KRK (Keterangan Rencana Kota) Sdr. Bryan Brama Ramadhana (PENGGUGAT) yang dilakukan secara Online melalui Website Distaru Kota Semarang, diberi tanda P – 32;
35. Keterangan Rencana Kota Nomor : 591/0863/DISTARU/IV/2023 yang diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang tanggal 17 April 2023, diberi tanda P – 33 ;
36. Surat dari Bryan Brama Ramadha (PENGGUGAT) yang ditujukan kepada Camat Gajahmungkur Kota Semarang tanggal 15 Mei 2023 perihal : *Permohonan Mediasi*, diberi tanda P – 34 ;

37. Surat dari Kantor Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang kepada Sdr. Bryan Brama Ramadha (PENGGUGAT) Nomor : B/005/991/V/2023 tanggal 16 Mei 2023 perihal : *Undangan*, diberi tanda P – 35;
38. Foto-foto saat dilakukan Mediasi di Kantor Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang tanggal 22 Mei 2023, diberi tanda P – 36 ;
39. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Rintawati Samekto, SH & Rekan kepada Kepala Dinas Tata Ruang Kota Semarang Nomor: 03/VI/advo.rian/2023 tanggal 05 Juni 2023 perihal : *Permohonan Penertiban Bangunan*, diberi tanda P – 37;
40. Surat dari Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Semarang kepada Sdr. Brian Adama (yang betul Bryan Brama) Nomor: B/1305/005/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 perihal: *Undangan*, diberi tanda P – 38 ;
41. Foto-foto saat PENGGUGAT menghadiri undangan dari Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Semarang tanggal 27 Juni 2023, diberi tanda P – 39 ;
42. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Rintawati Samekto, SH & Rekan kepada Walikota Semarang Nomor : 001/VIII/advo.rian/2023 tanggal 15 Agustus 2023 perihal : *Permohonan Desakan kepada Distaru (Dinas Tata Ruang) Kota Semarang*, diberi tanda P – 40 ;
43. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Rintawati Samekto, SH & Rekan kepada Walikota Semarang Nomor : 001/XI/advo.rian/2023 tanggal 02 Nopember 2023 perihal : *Permohonan Audensi*, diberi tanda P – 41;
44. Surat dari Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang kepada Kuasa Hukum Pemohon atas nama Bryan Brama Ramadhana Nomor: B/355/KD.04.03/XI/2023 tanggal 14 November 2023 perihal : *Undangan*, diberi tanda P – 42;

45. Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Rintawati Samekto, SH & Rekan” kepada Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang Nomor: 003/XI/advo.rian/2023 tanggal 20 Nopember 2023 perihal : *Keberatan*, diberi tanda P – 43;
46. Surat dari Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang kepada Rintawati Samekto, SH dan Rekan Nomor: P/1033/KD.04.03/XI/2023 tanggal 28 November 2023 perihal: *Jawaban Permohonan Audensi*, diberi tanda P – 44 ;
47. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak KESI WIDJAYANTI CS, Letak Obyek Pajak di Jalan Menoreh III Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur atas Hak Milik No. 29, diberi tanda P – 45.A ;
48. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Wajib Pajak atas nama KESI WIDJAYANTI CS, Jalan Menoreh III HM. 29 Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang tahun 2016 s/d 2021, diberi tanda P – 45.B;
49. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Wajib Pajak atas nama KESI WIDJAYANTI CS, Jalan Menoreh III HM. 29 Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang tahun 2022, diberi tanda P – 46;
50. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Wajib Pajak atas nama KESI WIDJAYANTI CS, Jalan Menoreh III HM. 29 Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Tahun 2023, diberi tanda P – 47;
51. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Wajib Pajak atas nama KESI WIDJAYANTI CS, Jalan Menoreh III HM. 29 Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Tahun 2024, diberi tanda P – 48 ;
52. Peta Situasi Dan Peta Kerja, sebagai Lampiran dari Berita Acara Hasil Pengukuran Tanah SHM.00029, Luas ± 722 m<sup>2</sup> Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur yang dikeluarkan oleh

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, diberi tanda P – 49 ;

53. Sertipikat Hak Milik Nomor : 717, terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Luas  $\pm$  293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No.417/Sampangan/1999 tanggal 12-07-1999 atas nama WISNU HARSADI atau dikenal dengan Jalan Menoreh Barat V, diberi tanda P – 50 ;
54. Surat Ukur Nomor : 417/Sampangan/1999 tanggal 12-07-1999, Alamat di Jalan Menoreh Barat V Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Prop. Jawa Tengah ; Bekas E.1208 seb, Luas  $\pm$  293 m<sup>2</sup>, diberi tanda P – 51;
55. Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah, Nomor : 593/45/1995 tanggal 28 Agustus 1995, - antara SUGIHARYO S. sebagai pihak I (*yang menyerahkan tanah*) dan UNTORO sebagai pihak II (*yang menerima penyerahan tanah*) atas sebidang Tanah Garapan, ukuran  $\pm$  300 m<sup>2</sup> atau Kavling No.376 terletak di Jalan Menoreh Barat V (batas sebelah Baratnya adalah Jalan Menoreh Barat I), diberi tanda P – 52.A;
56. Gambar Situasi Tanah terhadap tanah *atas nama* SUGIHARYO S, tanggal 14 Maret 1979, letak di Desa Panjangan, Jalan Menoreh Barat V, luas tanah  $\pm$  312 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh DINAS TATA KOTA KOTAMADYA SEMARANG, diberi tanda P – 52.B ;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-13.A, P-13.B berupa fotocopy dari warkah tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-22, P-25, P-35, P-51, P-52.A, P-52.B berupa fotocopy dari fotocopy, P-23, P-26, P-30, P-46 berupa fotocopy dari printout, P-32 berupa fotocopy dari printout website Distaru, P-36, P-39 printout dari foto dalam handphone;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat menghadirkan 1 orang ahli yang di persidangan bersumpah

menurut agamanya untuk memberikan keterangan atau pendapatnya dengan sebenarnya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Ahli : **SARJITA, S.H., M.Hum., Cert.MP.P.Adv**, Tempat/tanggal lahir : Sleman, 8 September 1966, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil/ Fungsional Dosen STPN Yogyakarta, Jabatan Kepala Pusat Kajian Agraria Tata Ruang dan Pertanahan STPN, 12-2019-sekarang, Alamat Jalan Kerto No 1 Rt 27 Rw IX Muju Muju Umbulharjo Yogyakarta ;

- Bahwa terhadap kekuatan sebuah Sertifikat Hak Milik jika dibandingkan dengan surat perjanjian ganti rugi tanah garapan dan termasuk pengertian surat garapan, Ahli menerangkan, Jadi surat tanda bukti kepemilikan atas tanah yang disebut sertifikat itu pengaturannya ada didalam Pasal 19 UU No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria disana tidak disebutkan sertifikat tapi hanya disebut tanda bukti yang kuat. Maknanya apa bahwa tanda bukti yang kuat itu manakala didalam proses penerbitannya ada bisa dibuktikan sebaliknya maka dapat dibatalkan itu makna kuat, beda dengan kalau sertifikat seperti tanda bukti yang mutlak, kalau mutlak itu walaupun kemudian berperkara menang misalnya maka nama yang tercantum dalam sertifikat itu akan tetap dipertahankan dan kepada yang menang oleh Negara akan diberikan ganti rugi pemilik yang sebenarnya dengan misalnya bersumber dari pajak tanah atau diasuransikan, yang mutlak tadi dikenal dengan sistim pendaftaran positif sementara yang kuat adalah menggunakan station negatif bertenden positif itu yang diterapkan didalam PP nomor 10 tahun 1961 yang kemudian digantikan oleh PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menjabarkan dari Pasal 19 UU nomor 5 tahun 1960. Karena sebagai tanda bukti yang kuat maka tentunya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya maka mempunyai kekuatan mengikat seperti satu untuk satunya tanda bukti hubungan hukum antara subyek dengan obyeknya itu yang terkait

dengan sertifikat. Kemudian terkait dengan surat keterangan ganti rugi garapan sebetulnya ganti rugi garapan itu merupakan suatu hubungan faktual/ nyata/ riil yang kemudian ini menjadi embrio untuk kemudian bisa meningkat menjadi hubungan yang bersifat yuridis atau kepemilikan. Prof Satjipto Rahardjo didalam buku ilmu hukum mengatakan penguasaan faktual atau nyata merupakan pra kepemilikan jadi orang yang menguasai mestinya akan mengikat menjadi pemilik kalau sudah persyaratan penguasaan dipenuhi kemudian mengurus persyaratan-persyaratan lain kemudian ada SK penetapannya atau pengakuan kalau tanah adat itu dikonversi namanya penegasan kalau lengkap dan pengakuan, kalau tidak lengkap atau tidak ada sama sekali sementara kalau itu statusnya tanah Negara tanah garapan rata-rata itu di atas tanah Negara maka melalui surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan sesuai kewenangan yang diatur di dalam pelimpahan kewenangan pemberian hak ada Menteri, Kanwil, Kantah dari situ nanti setelah dipenuhi kewajiban-kewajiban di SK itu ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pemegang hak setelah melalui proses memastikan obyeknya diukur, kemudian diketahui letak dan batas-batasnya setelah itu jadi surat ukur tapi di petakan dulu kemudian surat ukur itu menjadi lampiran data yuridis alas haknya kemudian identitas pemohonnya kemudian ada hubungan yuridis tadi kemudian dikasih sampul dijilid jadi sertifikat yang manual kalau dulu kalau sekarang sertifikatnya sudah elektronik. Jadi surat keterangan garapan itu idealnya mestinya selain data yuridis juga dilampiri mengenai gambar kasar mengenai sket lokasi kira-kira dimana, surat keterangan tanah garapan bisa terdiri dari beberapa bidang makanya biasanya dilampiri peta bidangnya itu yang mana yang dimaksud ini dalam rangka memperjelas obyeknya jangan sampai kemudian di lain waktu karena tidak ada peta sket kasarnya hanya batas yuridis kadangkala harus mencari-cari, dalam ketentuan yang baru perkembangannya terhadap surat keterangan

tanah garapan ini di PP Nomor 18 tahun 2021 di Pasal 96 atau Pasal 97 itu dikatakan terhadap SKGR, surat keterangan tanah dan sebagainya itu maka dinyatakan tidak berlaku dan turun dari surat keterangan yang bersifat final tadi menjadi alat bukti petunjuk maknanya apa ? ini harus didukung oleh data lain didalam proses untuk bisa terbit sertifikat tanah sebagai hubungan hukum kepemilikan tadi itu diaturan yang terbaru seperti itu ketentuan terkait dengan surat-surat yang sekarang ada;

- Bahwa terkait dengan surat tanah garapan yang tidak ada sketsa gambarnya, Ahli menerangkan bahwa pada waktu ahli bekerja di Kantor Pertanahan di salah satu kabupaten, terhadap tanah garapan seperti misalnya proses registrasi, konsolidasi yang semula tanah digarap maka dipeta kasar dulu, bisa yang bersangkutan, atau diukur secara teknis oleh petugas sehingga didalam proses nanti untuk memindahkan sudah jelas batas-batasnya kalau sekarang tidak ada obyek gambarnya ini yang kemungkinan bisa kemudian terbitkan lagi surat keterangan garapan kepada orang lain itu yang peluang terjadi di dalam masyarakat seperti itu sehingga obyek ini sangat menentukan karena ketika mau mengarah kepada kepastian obyeknya dulu baru kemudian mencari siapa pemegang, baru dicari pemegang hukumnya kalau ini obyeknya juga belum pasti, maka di kemudian hari akan menimbulkan permasalahan;
- Bahwa menurut Ahli, lazimnya kalau terjadi perbuatan hukum orang menggarap tanah, mestinya dibuatkan surat keterangan garapan dulu diketahui kepala desa / lurah dikuatkan camat dan setelah menggarap kadangkala surat keterangan garapan ini dialihkan lagi orang lain tapi syaratnya menguasai fisik dulu dan setelah menguasai fisik kemudian diajukan permohonan nanti oleh petugas dari BPN akan di kroscek apakah di tanah tersebut ada alas hak yang lain atau tidak. Jadi untuk menguatkan bukti penguasaan, biasanya selain surat keterangan tanah garapan, masih bisa

ditambah dengan surat keterangan penguasaan fisik bidang tanah. Syarat utama untuk bisa menjadi pemilik harus menguasai dulu faktualnya itu. Ini didalam surat pernyataan penguasaan fisik biasanya dicantumkan klausul-klausul tidak dalam sengketa, tidak merupakan aset pihak lain, bukan merupakan kawasan hutan, bukan merupakan aset pemerintah pusat / daerah / desa, tidak sedang sengketa, tidak sedang dibebani hak tanggungan dan biasanya juga ada klausul-klausul yang sekarang diikuti oleh PTSL itu namanya surat pernyataan penguasaan mutlak. Artinya, ada pernyataan-pernyataan misalnya ada klausul begini: apabila dikemudian hari surat pernyataan yang saya tuangkan disini itu tidak benar maka saya bersedia untuk bertanggungjawab secara perdata dengan gugatan ganti rugi misalnya, atau pidana kalau ada pemalsuan unsur-unsur pidananya, kadangkala ditambah bersedia untuk dibatalkan kemudian surat itu bermaterai dengan 2 (dua) orang saksi tandatangan disitu kalau dulu itu diketahui oleh kepala desa / lurah setempat lalu dikuatkan camat, sekarang dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) itu peran desa sama camat disederhanakan cukup surat pernyataan penguasaan mutlak itu saja, desa dan camat tidak lagi dijuknis yang merupakan pelaksanaan dari Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 6 tahun 2018 setiap tahun ada juknisnya yang terakhir Nomor 1 tahun 2023 untuk juknis PTSL di 2024 untuk melengkapi kekurangan-kekurangan dalam proses pelaksanaan PTSL;

- Bahwa Ahli menerangkan PTSL itu merupakan kegiatan yang dilakukan di kantor pertanahan kabupaten – kota yang rujukannya di Permen ATR Nomor 6 tahun 2018 intinya bahwa dilakukan proses pemetaan bidang-bidang tanah diseluruh Indonesia jadi dimulai dari tahun 2017 dan nanti akan berakhir di tahun 2025, didalam proses PTSL ini tadi ada petunjuknya maka dilakukan tahapan-tahapan : pertama adalah membuat perencanaan, perencanaan terhadap rencana kegiatan PTSL dulu, termasuk

rencana kegiatan dan anggarannya bersumber darimana APBN, APBD atau bisa sinergi dengan pihak ketiga. Setelah direncanakan maka kemudian Kantah mengusulkan penetapan lokasi yang penetapannya itu diusulkan ke Kanwil nanti Kanwil menyetujui baru kemudian ditetapkan dalam SK Kepala Kantor lokasinya dimana, targetnya berapa bidang, pesertanya siapa itu sudah ditentukan, setelah ditetapkan yang dikenal dengan Penlok outputnya berarti SK tadi setelah itu kemudian persiapan maka pertama adalah membentuk Satgas / Panitia Ajudikasi karena semua bidang tanah didaftar maka dibentuk Panitia Ajudikasi yang akan melaksanakan proses-proses pertama pendataan data fisik bidang tanahnya / obyeknya panjang lebar dan sebagainya pengukuran yang kemudian pemetaan ini dilakukan oleh Satgas A (Satgas Fisik) kemudian juga dibentuk Satgas Yuridis yang dikenal Satgas B ini meneliti mengenai alas haknya hubungan hukum antara obyek dengan subyeknya, kemudian juga memvalidasi mengenai identitas peserta didalam PTSL ini. Setelah dilakukan persiapan pembentukan panitia adjudikasi baik fisik, yuridis dan administrasi maka kemudian dilakukan penyuluhan ini melibatkan para peserta dan aparat yang terkait pemerintah desa yang kemudian dibantu kadangkala polisi yang melakukan pembinaan (Babinsa), tentara, dan sebagainya bahkan juga merangkul kejaksaan, setelah penyuluhan kemudian dilakukan proses pendataan, siapa yang mau ikut kemudian mereka ikut maka dilakukan proses puldadis (pengumpulan data), data apa? data mengenai obyeknya misalnya alas haknya Letter C, atau alat bukti garapan atau alat bukti tertulis hak lama misalnya girik / petuk dan sebagainya atau peralihan dibawah tangan. Setelah dilakukan puldadis terkumpul dan Satgas tadi bekerja yang fisik pengukuran, pemetaan maka kemudian dilakukan validasi/ penetian lebih lanjut untuk melihat hubungan yuridisnya antara obyek subyeknya setelah dilakukan validasi maka dilakukan pengumuman karena itu sifatnya massal maka dalam

PTSL pengumumannya dilakukan 14 (empat belas) hari kalender, kalau dulu waktu belum PTSL yang sporadik (permohonan perorangan) itu 60 (enam puluh) hari, yang sistematis seperti PTSL itu 30 (tiga puluh) hari untuk percepatan dengan Permen nomor 6 tahun 2018 disederhanakan menjadi 14 (empat belas hari) pengumuman. Setelah 14 (empat belas) hari pengumuman maka kemudian dilakukan proses berita acara pengakuan, kalau itu yang tanah adat maka nanti diproses berita acara pengakuan untuk dikonversi jadi Hak Milik, kalau yang tanah Negara nanti melalui SK setelah itu tadi pengumuman tidak ada keberatan kemudian di bukukan di daftar setelah itu kemudian diterbitkan sertifikat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun anggaran;

- Bahwa terhadap adanya pihak ketiga yang mengklaim atas penguasaan tanah, Ahli menerangkan pada prinsipnya harus ada surat permohonan untuk menguasai tanah dan tanah tersebut secara faktual nyata-nyata menguasainya dan di dalam surat juga terdapat pernyataan-pernyataan mutlak. Hal ini mestinya sudah dari awal petugas ukur seperti di atur di ketentuan yang baru di tahun 2021 di Permen nomor 16 tahun 2021 pendaftaran tanah yang merubah Permen nomor 3 tahun 1997 jo nomor 8 tahun 2012 kemudian dirubah lagi dengan nomor 7 tahun 2019 dengan ketentuan pelaksana nomor PP nomor 24 tahun 1997, ada kewajiban petugas ukur sebelum melakukan pengukuran maka disitu ada kewajiban melakukan analisis terhadap data yang ada di kantor pertanahan, yang diperoleh pada buku tanah, peta pendaftaran baik yang manual maupun yang digital karena sekarang sudah elektronik, dari situ maka kemudian juga tidak harus ke lapangan dulu bisa melihat dari citra satelit, jadi situ bisa melihat apakah tanah yang dimohon itu nanti akan ketahuan sudah ada yang menguasai atau tidak, sehingga jika ke lapangan, petugas ukur akan tahu apakah tanahnya tersebut sudah diplot atau belum, hal ini justru akan menambah informasi untuk petugas

ukur. Jadi pemohon menguasai tanah mestinya juga memasang tanda batas kalau 4 (empat) persegi di sudut-sudutnya. Hal mengenai pemasangan-emasangan tanda batas ini sebetulnya sudah dilakukan pada waktu penyuluhan kalau PTSL ada namanya GEMAPATAS artinya Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas serentak maka kemudian pemasangannya ini harus ada persetujuan pemilik yang berbatasan dengan menerapkan yang namanya asas kontradiktur delimitasi yang bertujuan untuk menentukan pemilik-pemilik batas, lalu dibuat berita acara tentang pemasangan tanda batas dan di dokumentasi difoto dan foto itu menjadi lampiran permohonan karena sekarang menjadi syarat utama bukti-buktinya sudah dilakukan sesuai SOP. Jadi, gambar ukur ini nantinya akan memuat mengenai data fisik dan sebagian data yuridis yang kemudian ini akan menjadi data yang nanti untuk merekonstruksi manakala terjadi perubahan tanda batas itu bergeser misalnya. Pengukuran dengan model lama jika ada perubahan atau pergeseran, akan sulit karena mengandalkan pengukuran secara terestrial yang biasanya dilakukan dengan hanya mengukur jarak, panjang, atau lebar tanah. Pengukuran setelah tahun 2020 ke atas, sudah ada metode ekstraterestris yang menggunakan citra satelit dan yang batas-batasnya ditentukan dengan koordinat, walaupun ada pergeseran, nanti bisa diketahui dari koordinat-koordinatnya. Metode lain adalah photogrametri yang dilakukan berdasarkan foto. Metode ini kelemahannya dari atas, kadangkala kalau tertutup tumbuh-tumbuhan /dahan sehingga batasnya bisa meleset. Bahan-bahan itulah yang digunakan oleh petugas ukur untuk dibawa ke kantor untuk diolah dan dipetakan di peta dasar, dan dari peta dasar kemudian diplot lagi di peta bidang pendaftaran tanah baru kemudian disalin menjadi surat ukur bidang tertentu. Kalau dulu satu bidang itu satu surat ukur isinya satu tapi kalau dalam PTSL satu surat ukur bisa bidangnya lebih dari satu, ada yang 6 (enam) ada yang 12 (dua belas) nanti obyek yang

dimaksud ditebalkan pinggirnya, bidang tanah yang dimaksud didalam surat ukur itu dan kemudian karena sudah pakai koordinat di NSS maka kemudian terhadap bidang tanah yang sudah diukur itu akan diberikan NIB : Nomor Identifikasi Bidang Tanah. NIB itu menandakan bahwa letak dan batas-batas bidang tanah yang diukur itu sudah pasti, kemungkinan bergeser karena koordinat tidak ditemukan itu kecil tapi kalau yang model lama kadangkala masih tidak jelas;

- Bahwa Ahli menerangkan seorang petugas ukur harus melakukan analisis sebelum melakukan pengukuran terhadap bidang tanah terhadap data-data di BPN seperti buku tanah, atau mungkin peta, peta kan ada peta kerja, peta manual, ada peta yang elektronik sekarang KKP itu sudah digital maka karena dia tidak melakukan itu kemudian langsung ke lapangan ukur floting. Kalau ada penguasaan ganda, kemungkinan sertifikat lama itu belum terplotting dalam peta dasar sehingga oleh petugas kantor dianggap masih kosong padahal sudah ada kepemilikannya. Ini bisa terjadi karena kelalaian petugas ukur yang lama atau mungkin juga sudah diplotting di peta tapi karena mau menggunakan satu peta proyek. Karena dalam sistem Prona, PTSL, P3T, petanya sendiri-sendiri ada yang dilakukan oleh kantor, ada yang Kanwil apalagi kalau ada pemekaran, pemekaran itu kadangkala petanya belum diserahterimakan kepada desa atau kelurahan pemekaran, sehingga di sana sudah berproses dianggap masih kosong ini kemungkinan banyak terjadi model-model seperti itu. Di dalam PTSL, sekarang dikenal namanya kualitas 4 (empat) jadi datanya kan ada kualitasnya petanya. Kalau PTSL itu ada: Klaster atau K-1 yang memenuhi syarat untuk bisa diterbitkan, K-2 ini mereka yang obyeknya masih dalam sengketa tidak bisa dilanjutkan sebelum ada penyelesaian; K-3 mereka yang tidak memenuhi syarat tidak mau membayar PPHTB, tidak berminat didalam proses itu, sehingga kemudian boleh tetap ikut tapi PPHTBnya terutang nanti

dibayar kalau ada perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau mau diagunkan dan K-4 adalah suatu bidang tanah yang sedang terbit sertifikat tapi di peta pendaftaran kantor pertanahan masih kosong. Kalau masih kosong, ada kemungkinan akan terjadi ditimpa oleh permohonan yang baru, yang pertama biasanya yang terbit lama-lama barulah setelah ada yang menguasai atau menempati, baru lapor ke BPN setelah di cek dengan menggunakan teknis plotting, ternyata terjadi overlapping. Kalau petanya masuk ke daerah perairan seperti danau atau sungai, dan masih dilakukan dengan metode pemetaan lama, itu batasnya belum jelas dan melayang-layang. Hak seperti itu disebut K-5. Ada juga K-6 dimana hasil plottingnya saling beririsan entah sebagian kecil atau sebagian besarnya atau dinamakan tumpang tindih. Hal demikian harus diselesaikan dengan musyawarah atau mediasi. Dalam menyelesaikan masalah demikian ini, BPN punya kewenangan otoritatif berdasarkan aturan Peraturan menteri Nomor 21 Tahun 2020 penyelesaian penanganan kasus pertanahan, mediasi itu kalau tidak bisa akhirnya diselesaikan ke pengadilan, nanti menunggu selesai putusan pengadilan, baru ditindaklanjuti maka terhadap permohonan seperti ini akan di-close;

- Bahwa kelemahan dalam PTSL bisa terjadi karena adanya kejar target sehingga kualitas hasil pekerjaannya menurun, sehingga bisa terjadi sudah terbit sertifikat PTSL, baru kemudian muncul ada orang yang mengaku punya sertifikat juga;
- Bahwa Ahli menerangkan adanya kewajiban plotting tanah berdasarkan Pasal 43 Permen ATR Nomor 16 Tahun 2021. Mekanismenya, orang yang punya sertifikat datang ke kantor pertanahan kemudian mendaftar di loket plotting membawa sertifikat asli dan identitasnya setelah itu kemudian dari loket akan diarahkan ke pelayanan plotting maka kepada pemilik yang sudah pegang sertifikat itu akan ditunjukkan foto peta obyeknya lokasi itu, nanti pemilik harus menunjukkan lokasinya dimana batas-batas

tanahnya jika sudah dikonfirmasi dan diverifikasi, maka kemudian sertifikat aslinya akan distempel sudah diplotting kemudian diparaf oleh petugas.

- Bahwa terhadap berita acara yang mengatakan pengukuran sudah sesuai dengan peta tetapi peta tersebut merupakan peta lama, maka apabila seseorang yang sudah mempunyai sertifikat dan sertifikat itu sertifikat lama, ada kewajiban bagi orang itu untuk melakukan plotting ulang dengan cara mengajukan permohonan pengukuran dalam rangka melakukan cek lokasi obyeknya dan untuk sekarang, hasil pemetaan tersebut akan dicatat dalam peta digital dan nantinya semua pemetaan akan dilakukan secara digital atau elektronik
- Bahwa di BPN ada mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalam Permen ATR no 21 tahun 2020 di mana di pasal 30 mengatur kewenangan untuk pembatalan data sertifikat yang bisa dilakukan oleh menteri atau dilimpahkan ke kanwil. Pembatalan tersebut bisa terjadi karena cacat administrasi, kalau dalam aturan PP baru Nomor 18 tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, Hak Rusun, dan Pendaftaran Tanah diatur di dalam Pasal 64 dikatakan bahwa "Pembatalan hak atas tanah itu bisa dilakukan karena cacat administrasi", cacat administrasi di sini bisa karena cacat prosedurnya, cacat mengenai yuridisnya, cacat mengenai substansinya, cacat mengenai wewenangnya. Cacat administrasi bisa terjadi akibat adanya permohonan dari pemohon yang beritikad buruk, ada pemalsuan, manipulasi dan sebagainya;
- Bahwa jika sengketa sudah di pengadilan, maka proses perubahan datanya disesuaikan dengan hasil putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa mekanisme pembatalan kewenangan dan aturan-aturan substansi bagaimana membatalkan sertifikat dan ini sebetulnya merujuk untuk tanah yang berupa tanah Negara dan nanti di dalam surat keputusan pemberian haknya, biasanya di dalam SK klausul

- terakhir ada apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan dilakukan perbaikan seperlunya dalam berita acara juga ada itu diktum pengaman ini merupakan koreksi kesadaran sendiri, lain kalau karena dibatalkan sudah ada sengketa yang tidak ada kesepakatannya, harus menunggu hasil dari putusan pengadilan;
- Batas alam kadangkala apalagi itu permanen misalnya talud irigasi atau mungkin jembatan itu bisa untuk ikat, dan itu menjadi petunjuk untuk kemudian menentukan obyeknya tapi kadangkala dengan perkembangan waktu ada pengadaan tanah, ada pavingan, dan sebagainya yang model-model lama itu karena mengikatnya ke benda-benda itu maka kadangkala kalau tidak dirubah ya harus melalui proses block adjustment rekonstruksi secara keseluruhan sehingga kemudian baru bisa ditemukan lokasinya seperti itu ;
  - Bahwa Ahli menerangkan Idealnya pihak-pihak yang mau memperoleh sesuatu apalagi tanah maka seperti pembeli mau membeli barang mesti meneliti obyeknya, kalau tanah mestinya kalau yang belum terdaftar ke desa, memang desa ini kelemahannya tidak punya peta bidang kecuali ada PBBnya. PBB biasanya kalau didasarkan pada peta blok PBB tetapi peta blok PBB itu tidak menunjukkan apakah sudah terdaftar atau belum, karena pemegang PBB itu hanya diwajibkan kepada mereka yang mendapat manfaat dan surat PBB pajak lunas itu bukan merupakan surat bukti kepemilikan atas tanah maka ada Dirjen Pajak yang kemudian melarang para Kepala Kantor PBB untuk mengeluarkan salinan girik, pethuk, kekitir dan sebagainya dan juga penegasan Menteri Keuangan bahwa pajak lunas PBB itu bukan merupakan bukti kepemilikan dan itu kemudian dikuatkan oleh Direktorat PBB sehingga yang menjadi wajib pajak dan menunjukkan PBB itu hanya mereka yang mendapat mafaat dari hubungan hukum dengan tanah itu tetapi bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah jadi sekarang memanfaatkannya seperti data pendukung saja harus disertai dengan data lainnya;

- Bahwa Ahli menerangkan terkait sertifikat yang merupakan produk dari PTSL namun kemudian ternyata ada sanggahan yang mana produk sertifikat dari PTSL ini kemudian dibatalkan, maka Konsekuensi dari keputusan yang kemudian dibatalkan tadi maka karena sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagai bentuk hubungan hukum antara subyek dan obyeknya dengan dibataalkannya sertifikat atau mungkin keputusan maka putuslah hubungan hukum antara pemilik dengan bidang tanahnya tinggal penguasaan fisiknya, misalnya menguasai obyeknya disitu kekuatan hukumnya jadi tinggal aspek penguasaan yang bersifat faktual sementara hubungan yuridisnya sudah putus;
- Bahwa idelanya, data-data dalam buku C Desa itu juga mencatat mengenai produk-produk keterangan dari perangkat desa yang berkaitan dengan penguasaan seseorang terhadap suatu tanah, dengan maksud untuk kontrol terutama jika berganti-ganti kepala desa, maka data-data tersebut tetap bisa digunakan. Sekarang plotting di desa-desa atau daerah sudah mulai dilakukan dengan baik , misalnya di daerah Sleman ada Perda Nomor 12 tahun 1954 yang mengatur bahwa setiap kelurahan harus ada peta dari dan kemudian dilakukn register, misalnya register A, register B, register C, misalnya register C ini yang memuat data-data kepemilikan bidang-bidang tanah oleh satu orang di suatu desa, ada nomor urutnya juga, ada persilnya, kemudian ada luasnya, alamatnya mana masuk kelas pajak berapa, kemudian kalau ada perubahan karena meskipun sudah tertib itupun kadangkala masih sering terjadi mengeluarkan salinan letter C itu juga keliru. Jadi, sekarang tergantung di daerah itu, apakah kelurahannya sudah tertib belum administrasinya seperti itu kalau belum, kemungkinan terjadi tumpang tindih penguasaan sering terjadi di situ;
- Bahwa bila terdapat perubahan data akibat pemekaran daerah atau wilayah, maka harus diajukan permohonan perubahan data dan

disesuaikan dengan data-data yang baru atau dilakukan perbaikan data;

- Bahwa apabila ada sengketa terhadap lahan tetapi daerah tersebut sudah mengalami pemekaran, maka menurut Ahli, hal tersebut harus dicocokkan dengan data-data yang ada, karena bisa jadi dengan dinamika perubahan yang ada, tetap masih ada riwayat yang bisa digali data-datanya, misalnya cari data-data yang terdapat di BPN;
- Bahwa Ahli menerangkan jika terjadi perubahan-perubahan, maka akan dicari dulu penyebabnya dan terhadap letak bidang tanah akan dilakukan penyesuaian atau rekonstruksi terkait dengan batas-batasnya;
- Bahwa Ahli menerangkan untuk menyelesaikan sengketa tanah jika terdapat perbedaan alamat antara SHM dengan obyek yang diklaim oleh pihak lain, maka penyelesaiannya bisa menggunakan Permen ATR Nomor 21 Tahun 2020 penyelesaian kasus pertanahan, yakni pertama akan dilakukan musyawarah para pihak tanpa melibatkan BPN nanti kita tinggal menerima hasilnya kalau itu tidak tercapai maka di mediasi, mediasi tentunya BPN akan menyampaikan data-data yang ada di kantor pertanahan telah melalui proses tadi pengkajian, analisis dan sebagainya menemukan data seperti itu, jadi fakta yang di BPN akan disajikan ke para pihak. Apabila masing-masing pihak tetap merasa paling benar, maka masalahnya akan diserahkan ke pengadilan dan BPN akan menunggu hasil akhir putusan pengadilan tersebut untuk melakukan perubahan datanya;
- Bahwa apabila terdapat perbedaan alamat pada SHM, maka harus dilakukan proses pengkajian data dengan milik BPN, kemudian berdasarkan data yang ada, dilakukan analisis lagi untuk memperoleh keyakinan apakah ada overlap atau tidak. Maka, prinsip di dalam pendaftaran tanah tidak mungkin satu obyek diterbitkan untuk 2 (dua) sertifikat nama yang berbeda kecuali

pemberian Hak Guna Bangunan hak pakai di atas Hak Milik itu adanya Akta PPAT dan ini bukan tumpang tindih karena konstruksi hukumnya dimungkinkan setelah HGB hak pakainya berakhir kembali ke tanah milik. HGB hak pakai diatas HPL itu bukan tumpang tindih tapi kalau diatas tanah negara kemudian diterbitkan untuk 2 (dua) sertifikat ini menyalahi kaidah pendaftaran tanah sehingga setelah melakukan kajian maka sertifikat yang ke-2 (kedua) ini harus dibatalkan dengan syarat tapi belum lebih dari 5 (lima) tahun dan belum beralih hak ;

- Bahwa Ahli menerangkan di dalam PP Nomor 24 tahun 1997, dikenal adanya pendaftaran tanah pertama kali, dari yang belum bersertifikat menjadi sertifikat. Setelah itu ada tahapan yang kedua yakni pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jadi yang sudah sertifikat, akan dilakukan perubahan data obyek. Di dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, ada mekanisme sporadik, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh orang perseorangan, di mana yang akan didata, dianalisis, dan diregister adalah tanah dimohonkan orang tersebut. Jika mekanismenya bersama-sama, harus mensyaratkan surat pernyataan penguasaan fisik nanti ada yang status tanahnya itu alasannya berupa alat bukti hak lama, hak lama itu salah satunya letter C atau verponding Indonesia atau petuk, girik dan sebagainya yang tercantum didalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, apabila asal statusnya adalah tanah negara, maka tidak perlu pengumuman tapi berupa surat pernyataan penguasaan fisik kemudian dibuatkan surat Pernyataan, lalu dilakukan permohonan penguasaan, lalu dibuatkan tanda batas ukur yang nantinya tanda-tanda batas tersebut akan masuk di dalam Gambar Ukur;
- Bahwa Ahli menerangkan bisa terjadi pembayaran pajak berupa PBB itu ganda, khususnya terhadap satu bidang tanah yang overlap/ tumpang tindih. Ada juga begini, ada yang sudah sertifikat yang sertifikat ini kemudian lupa tidak membayar pajak

kewajibannya kemudian ada penggarap yang mendaftarkan karena mendapat manfaat maka oleh Dinas dalam rangka pendapatan daerah maka dia dibuatkan PBB karena manfaat tadi;

- Bahwa untuk sekarang ini, sudah dibuatkan aplikasi pertanahan “Sentuh Tanahku” yang berisi tentang data-data pertanahan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan bantahannya, Kuasa Tergugat I, III, IV, V mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Bukti dari Tergugat I:

1. KTP NIK 3374096309700001 atasnama Karyanti (Tergugat I), diberi tanda T.I – 1 ;
2. Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah, diberi tanda T.I – 2 ;
3. Surat Setoran Pajak Daerah 2024, diberi tanda T.I – 3 ;
4. SPPT PBB 2024, diberi tanda T.I – 4 ;
5. Kartu Keluarga No.3374091312055625 atasnama Kepala Keluarga Agus Mujiono, diberi tanda T.I – 5 ;
6. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), diberi tanda T.I – 6 ;
7. Surat Setoran Pajak Daerah (Sspd) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Nama Wajib Pajak Karyanti (Tergugat I), diberi tanda T.I – 7 ;
8. Tangkapan layar pada pencaharian aplikasi sentuh tanahku Kementerian ATR/BPN, diberi tanda T.I – 8 ;
9. Tangkapan layar pada pencaharian aplikasi sentuh tanahku Kementerian ATR/BPN, diberi tanda T.I – 9 ;
10. Tangkapan layer pada pencaharian aplikasi sentuh tanahku Kementerian ATR/BPN, diberi tanda T.I – 10;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-6, T.I-7, berupa fotocopy dari fotocopy tidak diperlihatkan aslinya, bukti T.I-8, T.I-9, T.I-10 berupa fotocopy dari print out;

Bukti dari Tergugat III:

1. KTP NIK 3374090303730002 atas nama Eko Budi Triyono (Tergugat III), diberi tanda T.III – 1 ;
2. Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah, diberi tanda T.III – 2 ;
3. SPPT PBB 2024, diberi tanda T.III – 3 ;
4. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 2021, diberi tanda T.III – 4 ;
5. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Nama Wajib Pajak Eko Budi Triyono, diberi tanda T.III – 5 ;
6. Surat Pengajuan Pengurangan Pajak BPHTB 40% Kepada Kepala Bpd Kota Semarang, diberi tanda T.III – 6 ;
7. Rekap Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tergugat III, diberi tanda T.III – 7 ;
8. Rumus Perhitungan Bphtb Terkait PTSL Tergugat III, diberi tanda T.III – 8 ;
9. Formulir Pendaftaran PTSL 2021 Tergugat III, diberi tanda T.III – 9;
10. Formulir Pendataan Pertanahan Dalam Rangka PTSL Tergugat III, diberi tanda T.III – 10 ;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8, T.III-9, T.III-10 berupa fotocopy dari fotocopy tidak diperlihatkan aslinya,

Bukti Tergugat IV:

1. Kutipan Akta Kematian Sri Hastuti (Ibu Dari Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 1 ;
2. Kutipan Akta Kematian Abdul Sajadi (Bapak Dari Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 2 ;
3. Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 27 MARET 2023, diberi tanda T.IV – 3 ;

4. KTP NIK 3374132807900002 atas nama David Ermido Aditiya (Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 4 ;
5. KTP NIK 3374131110920001 atas nama Evans Ferdy Surya Utama (Adek Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 5 ;
6. KTP NIK 3374132912990007 atas nama Ardhian Satria Nugraha, diberi tanda T.IV – 6 ;
7. Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah, diberi tanda T.IV – 7 ;
8. Kwitansi Pembelian Tanah Dan Bangunan Tertanggal 2 JANUARI 2020, diberi tanda T.IV – 8 ;
9. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Nama Wajib Pajak Sri Hastuti (Ibu Dari Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 9 ;
10. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 2021, diberi tanda T.IV – 10 ;
11. SPPT PBB 2021, diberi tanda T.IV – 11 ;
12. Formulir Pendaftaran PTSL 2021 Sri Hastuti (Ibu Dari Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 12 ;
13. Formulir Pendataan Pertanahan Dalam Rangka PTSL Sri Hastuti (Ibu Dari Tergugat IV), diberi tanda T.IV – 13 ;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-3, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7, T.IV-8, T.IV-9, T.IV-10, T.IV-11, T.IV-12, T.IV-13 berupa fotocopy dari fotocopy tidak diperlihatkan aslinya;

Bukti Tergugat V:

1. KTP NIK 3374090511690002 atas nama Sukarno (Tergugat V), diberi tanda T.V – 1 ;
2. Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara/ Tanah Garapan, diberi tanda T.V – 2 ;
3. Surat Pernyataan Suniman, diberi tanda T.V – 3 ;
4. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2022, diberi tanda T.V – 4 ;
5. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2021, diberi tanda T.V – 5 ;

6. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2020, diberi tanda T.V – 6 ;
7. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2019, diberi tanda T.V – 7 ;
8. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2018, diberi tanda T.V – 8 ;
9. Surat Setoran Pajak Daerah PBB 2017, diberi tanda T.V – 9 ;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.V-2, T.V-3, T.V-4, T.V-5, T.V-6, T.V-7, T.V-8, T.V-9, berupa fotocopy dari fotocopy tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan bantahannya, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut

1. KTP dengan NIK3374090509590006 atas nama EDY SUPARJO, diberi tanda T.II – 1 ;
2. Kartu Keluarga dengan Nomor 3374091312058166 dengan nama kepala keluarga Edy Suparjo, diberi tanda T.II – 2 ;
3. Surat Perjanjian ganti rugi Garapan tanah penguasaan atas tanah negara yang dibuat pada tanggal 14 Februari 2006 antara Soebagyo,SH dengan Edy Suparjo, yang diketahui oleh Ketua RT.05, Ketua RW.04, Lurah Sampangan dan Camat Gajahmungkur, diberi tanda T.II – 3 ;
4. Perjanjian peralihan penguasaan/ganti rugi tanah Garapan diatas tanah negara yang belum ada planning tertanggal 15 Agustus 1986 antara Senin dengan Soebagyo,S.H yang disaksikan oleh Sutomo dan Sarbeni yang diketahui oleh camat Semarang barat Drs.Bambang Susanto dan Kepala Kelurahan Soepono, diberi tanda T.II – 4 ;
5. Kwitansi Pembayaran dari Edy Suparjo kepada Zaeni tertanggal 1 November 2003 dengan jumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), diberi tanda T.II – 5 ;
6. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sampangan dengan nomor 596/144/2006 tertanggal 26 Desember 2006, diberi tanda T.II – 6 ;
7. Surat Pemberitahuan pembayaran PTSL Tahun 2021 yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang

tertanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T.II – 7 ;

8. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang tertanggal 28 Desember 2021, diberi tanda T.II – 8 ;
9. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang tanggal 28 Desember 2021, diberi tanda T.II – 9 ;
10. Rekap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran PBB dengan nomor obyek pajak 33.74.030.004.005.0471.0 atas nama Edy Suparjo sejak tahun 2006 sampai dengan 2024, diberi tanda bukti T.II – 10;
11. Sertipikat Hak Milik dengan nomor 02542 yang terletak di Sampangan Rt 05 Rw 04 Kelurahan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah dengan NIB 11010304.03522 dan surat ukur nomor 00734/Sampangan/2021 atas nama Arry Widiyanto, diberi tanda bukti T.II – 11;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-3, T.II-4, T.II-7, T.II-11 berupa fotocopy dari fotocopy tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan bantahannya, Kuasa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Milik Nomor 29 / Sampangan, Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, diberi tanda bukti TT.I – 1 ;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan bantahannya, Kuasa Turut Tergugat II, III, IV mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Bukti Turut Tergugat .III:

1. Surat dari Rintawati Samekto, SH dan Rekan Nomor 001/I/advo.rian/2023 tanggal 30 Januari 2023 perihal Permohonan Desakan kepada DISTARU (Dinas Tata Ruang) Kota Semarang – untuk menerbitkan KRK (Keterangan Rencana Kota), diberi tanda bukti TT.III – 1 ;
2. Surat Pernyataan dari Bryan Brama Ramadhana tanggal 10 Maret 2023, diberi tanda bukti TT.III – 2 ;
3. Surat tanggal 25 Maret 2023 perihal Menindak lanjuti pengaduan dan keberatan atas pembatalan SHM Program PTSL 2021, diberi tanda bukti TT.III – 3 ;
4. Telaah Staf Tentang Pengaduan dan Keberatan atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Program PTSL 2021 di Kelurahan Sampangan, kecamatan Gajahmungkur tanggal 3 April 2023, diberi tanda bukti TT.III – 4 ;
5. KRK (Keterangan Rencana Kota) Nomor 591/0863/DISTARU/IV/2023 tanggal 17 April 2023 atas permohonan Kesi Widjayanti, Dea Aulia Widyaevan, Bryan Brama Ramadhana dan Demas Haryo Bismantoko, diberi tanda bukti TT.III – 5 ;
6. Surat dari Rintawati Samekto, SH dan Rekan Nomor 03/VI/advo.rian/2023 tanggal 5 Juni 2023 perihal Permohonan Penerbitan Bangunan beserta lampiran, diberi tanda bukti TT.III – 6;
7. Surat Nomor 640/K.3-D38/VI/2023 tentang Surat Peringatan (SP 1) tanggal 6 Juni 2023 beserta lampiran, diberi tanda bukti TT.III – 7;
8. Surat dari Rintawati Samekto, SH dan Rekan Nomor 001/VIII/advo.rian/2023 tanggal 15 Agustus 2023 perihal Permohonan Desakan kepada DISTARU (Dinas Panataan Ruang) – Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.III – 8 ;
9. Surat Permintaan Klarifikasi secara langsung kepada Ombudsman Republik Indonesia Jawa Tengah dengan Nomor

T/0410/LM.2914/ 0078.2023/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023, diberi tanda bukti TT.III – 9 ;

10. Laporan Hasil Rapat pada tanggal 4 September 2023 pada acara Rapat Koordinasi Permintaan Klarifikasi OMBUDSMAN RI Perwakilan Jawa Tengah atas Pembatalan Penerbitan Sertifikat SHM No 2540, 2541, 2539/Sampang yang dimohonkan melalui PTSL Tahun 2021, diberi tanda bukti TT.III – 10 ;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-2, T.III-6, T.III-7, T.III-8;

Bukti Turut Tergugat IV:

1. Surat permohonan mediasi dari Rintawati Samekto,S.H.&Rekan Nomor: 13/VI/advo.rian/2022, diberi tanda bukti TT.IV – 1 ;
2. Undangan Rapat dari Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang No. S/1015/005/VI/2022, diberi tanda bukti TT.IV – 2 ;
3. Surat Nomor: 14/VII/advo.rian/2022 permohonan Pendampingan pengukuran atas obyek sengketa dari Rintawati Samekto,S.H.&Rekan, diberi tanda bukti TT.IV – 3 ;
4. Udangan Rapat Nomor S/1309/005/VII/2022 Dikantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang, diberi tanda bukti TT.IV – 4;
5. Surat Perintah Nomor: 331.1/1319/2022 Perihal Permohonan Pelaksanaan Kegiatan Pendampingan Pengukuran atas Obyek Sengketa, diberi tanda bukti TT.IV – 5;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-3;

Menimbang bahwa di persidangan Tergugat I, III, IV, V mengajukan saksi-saksi fakta sebagai berikut:

1. Saksi : **TIMANG SUPARTONO**, beralamat di Jl Menoreh Barat I No 17 Rt 005 Rw 004 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur,

Kota Semarang, bersumpah untuk menerangkan dengan sebenarnya, keterangannya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal Tergugat I,III,IV,V, kenal Tergugat II, tahu Turut Tergugat I, tahu Turut Tergugat II,III,IV, tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Menoreh Barat I No. 17 ;
- Bahwa saksi menegaskan lagi ia tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui di samping rumah Pak Sukarno, ada penyewa-penyewa tanah yaitu Pak Basuki dan Pak Rudi;
- Bahwa orang tersebut menyewa dari Pak Nursin, tapi nama lengkapnya Pak Nursin, saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi, pak Nursin sudah meninggal dunia tidak lama;
- Bahwa pak Nursin tinggal di jalan Menoreh Utara I;
- Bahwa saksi membeli rumah tahun 1999 dan waktu itu di tanah sengketa masih berupa lahan kosong dan belum ada bangunannya;
- Bahwa pada waktu para Tergugat membangun rumahnya masing-masing, saksi tahu tetapi tidak ingat waktu/ tahunnya;
- Bahwa sekitar tahun 1990-an, pernah terjadi banjir bandang, dan sejak itu sampai sekarang, nama jalan Menoreh Barat I masih tetap sama dan setahu saksi, tidak pernah ada perubahan nama jalan;
- Bahwa saksi menerangkan batas-batas tanah Tergugat sebagai berikut:
  - Rumah Bu Karyanti:
    - Utara : Jalan Menoreh Barat I
    - Timur : rumah Mas Ari
    - Barat : rumah Pak Edy Suparjo
    - Selatan : tanah kosong milik Pak Nursin alm ;
  - Rumah Pak Edy Suparjo :
    - Utara : jalan Menoreh Barat I

Timur : rumah bu Karyanti  
Barat : rumah Pak Eko  
Selatan : rumah Mas David

- Rumah Pak Eko:

Utara : Jalan Menoreh Barat I  
Timur : rumah Pak Edy Suparjo  
Barat : Jalan Menoreh Barat I  
Selatan : rumah mas David

- Bahwa setahu saksi di daerah situ tidak pernah ada perubahan nama jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, jalan Menoreh III dengan jalan Menoreh Barat I itu berbeda, dan jaraknya satu sama lain berjauhan;  
Saudara saksi tidak mengenal sama Penggugat menurut saudara;
- Bahwa saksi tahu David Ermido (Tergugat IV), rumah yang ditempati tersebut dibeli oleh orang tua David, Ibu Hariyanti, tapi sekarang sudah meninggal;
- Bahwa saksi pernah jadi Ketua RT pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2024;
- Bahwa sewaktu menjadi ketua RT, saksi pernah mendapat pelimpahan pengurusan PTSL, dari pengurus RT sebelumnya dari pendaftaran tahun 2020 sampai 2021;
- Bahwa saksi tahu tanah milik David tersebut pernah dimintakan PTSL;
- Bahwa saksi menerangkan Pak Edy Suparjo tinggal di situ sejak sekitar tahun 2004 dan waktu itu saksi tahu ada pembangunan rumah di lokasi pak Edy Suparjo tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar proses PTSL atas tanah para Tergugat dibatalkan oleh BPN dan waktu itu juga ada pertemuan-pertemuan mediasi di BPN, tapi saksi tidak ikut terlibat karena tidak diijinkan masuk;

- Bahwa terhadap sengketa tanah para Tergugat, saksi pernah dengar dilakukan mediasi di Kelurahan juga tetapi saksi tidak tahu hasil mediasinya dan saksi tidak ikut dalam mediasi tersebut;
  - Bahwa saksi tahu surat perjanjian ganti rugi garapan (ditunjukkan bukti T.3-2) karena saksi membeli tanahnya juga dengan surat seperti itu;
  - Bahwa saksi tahu ada penyewa di lahan kosong yang disengketakan yaitu Pak Rudi dan Pak Basuki. Katanya, mereka berdua menyewa lahan dari Pak Nursin;
2. Saksi : **ZAENI**, beralamat Jl Menoreh Barat III No 3 Rt 005 Rw 005 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, bersumpah untuk menerangkan dengan sebenarnya, keterangannya pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, tetapi kenal dengan Tergugat I, II, III, IV, V dan tidak ada hubungan keluarga dan mengenal mereka sebagai tetangga;
  - Bahwa saksi tinggal di daerah situ lebih dulu dibandingkan para Tergugat;
  - Bahwa saksi tinggal di jalan Menoreh Barat III sejak tahun 1995 dan mengenal para Tergugat karena masih satu RT;
  - Bahwa saksi tinggal di situ sejak sekitar tahun 1995 dan waktu itu membeli tanah kosong, lalu dibangun rumah;
  - Bahwa saksi tahu pak Nursin Surono dan pak Nursin tersebut sudah meninggal dunia;
  - Bahwa setahu saksi, pak Nursin punya tanah di dekat lokasi sengketa, yakni di sebelah samping rumah pak Sukarno;
  - Bahwa di samping rumah pak Sukarno tersebut ada warung-warung, dan setahu saksi warung tersebut menyewa dari pak Nursin;

- Bahwa setahu saksi, Pak Nursin tinggal di Menoreh Utara Raya. Dahulu, itu satu RT dipecah jadi 3 RT yaitu RT 05 dipecah menjadi 3 RT karena terlalu luas;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada mediasi-mediasi mengenai tanah sengketa;
- Bahwa dulu pak Nursin masih hidup tapi tidak dilibatkan di mediasi tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah pak Nursin berbatas dengan tanah pak Bagyo. Dulu tanah pak Bagyo, ada batas tembok, dan di surat, luasnya 1000 meter persegi, sedangkan punya Pak Nurdin luasnya sekitar 400 meter persegi;
- Bahwa tanah pak Nurdin berada di rumah bu Karyanti dan kawan-kawan, masih berupa lahan kosong dan ada penyewa lahan di situ;
- Bahwa para Tergugat tinggal di jalan Menoreh Barat I dan sampai sekarang belum pernah ada perubahan nama jalan;
- Bahwa saksi tahu Pak Subagyo. Ia adalah pihak yang menjual tanah yang sekarang ditempati para Tergugat;
- Bahwa selain Bu Karyanti, Pak Edy, pak Eko, pak David, dan pak Sukarno, masih ada orang lain yang beli dari pak Subagyo, yaitu mas Ari dan pak Jatno (almarhum). Tanahnya mas Ari di sebelah bu Karyanti selisih satu bidang tanah;
- Bahwa dahulu tanahnya pak Bagyo berupa satu bidang hamparan seluas 1000 meter, lalu dijual-jual kepada para Tergugat dan orang lain juga;
- Bahwa terhadap saksi ditunjukkan bukti T.3-2 berupa Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah, saksi menerangkan peralihan tersebut benar dari pak Bgyo ke pak Eko Budi Triono;
- Bahwa saksi juga kenal Pak Sariman, tapi tanah pak Sariman yang dibeli dari pak Bagyo sudah dijual ke pak Karno;
- Bahwa saksi menerangkan, tanah pak David (Tergugat IV) dulu asalnya dari pak Rusdi;

- Bahwa di lokasi bekas tanahnya pak Bagyo, orang-orang yang membeli tanah tersebut, termasuk para Tergugat, sudah ikut program pendaftaran tanah PTSL, dan setahu saksi yang sudah jadi sertifikatnya adalah tanah milik Pak Ari;
- Bahwa saksi menerangkan pernah bertanda tangan di surat perjanjian ganti rugi tanah garapan ke para Tergugat yaitu Bu Karyanti (Tergugat I), pak Edy Suparjo (Tergugat II), pak Eko Budi (Tergugat III). Ditunjukkan bukti T.1-2, saksi membenarkan tanda tangannya di situ. Ditunjukkan bukti T.2 -3 berupa : Surat Perjanjian ganti rugi Garapan tanah penguasaan atas tanah negara yang dibuat pada tanggal 14 Februari 2006 antara Soebagyo,SH dengan Edy Suparjo, yang diketahui oleh Ketua RT.05, Ketua RW.04, Lurah Sampangan dan Camat Gajahmungkur, saksi juga bertanda tangan di situ;
- Bahwa saksi juga kenal pak Nursin dan pak Nursin punya tanah di situ sejak banjir bandang Sampangan tahun 1990-an;
- Bahwa saksi pindah ke situ tahun 1995 dan pak Nursin sudah punya tanah dekat tanggul di situ;
- Bahwa saksi menerangkan pak Rusdi dulu adalah penggarapnya pak Bagyo, dan saksi pernah bilang minta kepada pak Bagyo sebagian tanahnya untuk pak Rusdi karena pak Rusdi tinggalnya jauh dari situ. Lalu, saksi juga mintakan ke pak Bagyo untuk pak Suniman karena pak Suniman tinggalnya jauh, apalagi di bawah sutet. Waktu itu, saksi menjabat sebagai RT di situ;
- Bahwa saksi tahu nama lengkapnya pak Bagyo adalah Subagyo, SH, pekerjaannya pengacara;
- Bahwa saksi pernah jadi RT sekitar tahun 1999 sampai tahun 2003 lalu dari tahun 2007 sampai tahun 2010/2011 dan waktu menjabat sebagai RT, pernah mengalami proyek pertanahan namanya PRONA di tahun 1999, selain itu tidak ada lagi.
- Bahwa saksi tahu ada program PTSL tetapi saksi tidak sebagai RT lagi;

- Bahwa saksi pernah tahu ada mediasi antara Penggugat dan para Tergugat, tapi hasil mediasinya tidak jelas;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa;

Menimbang bahwa para pihak telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat adalah PEMILIK YANG SAH atas 1 (satu) bidang tanah berstatus Hak Milik No. 29/Sampangan seluas ± 722 m<sup>2</sup> setempat dikenal dengan nama *dahulu* Jalan Menoreh III atau *sekarang* menjadi Jalan Menoreh Barat I yang terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tercatat atas nama Kesi Widjajanti, Dea Aulia Widyaevan, Bryan Brama Ramadhana (PENGGUGAT), Demas Haryo Bismantoko;

Bahwa 1 bidang tanah dengan status Hak Milik No.29 Sampangan seluas ± 722 m<sup>2</sup> tersebut adalah warisan dari almarhum BASUKI WIDODO yang meninggal pada tanggal 21 Juli 2017;

Bahwa almarhum BASUKI WIDODO semasa hidupnya memiliki sebidang tanah kosong berstatus Hak Milik No. 29 yang terletak di Kelurahan Panjangan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Prop. Jawa Tengah seluas ± 722 m<sup>2</sup> dengan Gambar Situasi No : 3515/1992 tanggal 10 Juni 1992 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang tertanggal 15 Juni 1993 tercatat sebagai pemegang haknya

adalah BASUKI WIDODO (mohon selanjutnya disebut *Obyek Sengketa*) dan almarhum BASUKI WIDODO memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang sah sebagaimana peralihannya tertuang dalam Akta Jual Beli No.507/V/S.Bar/VIII/1996 tanggal 16 Agustus 1996 dibuat di hadapan Ny.Elly Ninaningsih, SH, Notaris & PPAT di Semarang ;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya melalui Kuasanya masing-masing telah mengemukakan hal- hal yang pada pokoknya adalah masing-masing Tergugat tersebut telah membeli tanah yang dikuasainya berdasarkan surat peralihan garapan tanah;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I, III, IV, dan V mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa **Tergugat I** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah), dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Ari Widiyanto
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Nursin
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Dra, Sri Suwanti

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat III** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 32 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Soebagyo sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Jalan

- Sebelah Timur : Tanah Milik Dra. Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Rusdi
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat IV** / Almh Ibu Sri Hastusi Orang Tua Tergugat IV telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur dari Bapak Mustafa Kamal sebesar Rp.170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eko Budi Triyono
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sri Suwanti
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Saniman
- Sebelah Barat : Jalan

berdasarkan kwitansi tertanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah tertanggal 24 Desember 2003 antara Bapak Soebagyo, S.H., dengan Bapak Rusdi yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

- Bahwa **Tergugat V** telah membeli dengan itikad baik ganti rugi tanah garapan/penguasaan tanah negara dengan luas 28 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menoreh Barat I RT.005/RW.006, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur milik Bapak Suniman sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik Bapak Rusdi
- Sebelah Timur : Rumah Milik Bapak Edi Suparjo
- Sebelah Selatan : Rumah Milik Bapak Nursin Surono
- Sebelah Barat : Jalan Menoreh Barat I

berdasarkan alas hak Surat Perjanjian Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara / Tanah Garapan tertanggal 23 Mei 2014, yang mana telah diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RW.004, Kepala Kelurahan Sampangan, Kepala Kantor Kecamatan Gajahmungkur.

Menimbang bahwa Kuasa **Tergugat II** mendalilkan tanah yang sekarang dikuasai oleh EDY SUPARJO (Tergugat II) terletak di Jalan Menoreh Barat I, No,21 RT.05 RW.04 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan Tanah Penguasaan atas Tanah Negara tertanggal 14 November 2006 yang diketahui oleh Lurah Sampangan dan Camat Gajahmungkur yang berisi bahwa *"dulu merupakan tanah garapan/tanah negara berdasarkan surat Perjanjian Peralihan Penguasaan Ganti Rugi Tanah Garapan tertanggal 15 Agustus 1986 diketahui No. 123/1001/VIII/86 Kepala Kelurahan Panjangan SOEPONO dan diketahui No. C.716/20/VIII/86 Camat Semarang Barat Drs. Bambang Susanto yang dahulu terletak di :*

*Jalan : Menoreh Barat I.*

*RT/RW : 05/IV*

*Kelurahan : Sampangan*

*Kecamatan : Gajahmungkur Kota Semarang*

*Dengan batas-batasnya adalah Sebagai berikut :*

*Sebelah Utara : J a l a n.*

*Sebelah Timur : Tanah milik Agus Mujiono*

*Sebelah Selatan : Tanah milik Nursin.*

*Sebelah Barat : Tanah milik Eko/Rusdi/Saniman*

*Dan diketahui bahwa obyek tersebut tidak terjadi sengketa dan tidak dalam jaminan Hutang Piutang dengan Pihak Tertentu.”*

Bahwa hal tersebut di atas dikuatkan oleh Pemerintah kota Semarang Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Sampangan sehingga dikeluarkan **SURAT KETERANGAN PENGUASAAN TANAH NEGARA dengan No. 596/144/2006** yang dikeluarkan di kota Semarang, tertanggal 26 Desember 2006 yang menyatakan *”bahwa Tanah/obyek yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II sudah dikuasai sejak tahun 2003 dan sampai surat tersebut di keluarkan tidak dalam keadaan sengketa dengan Pihak Lain”*.

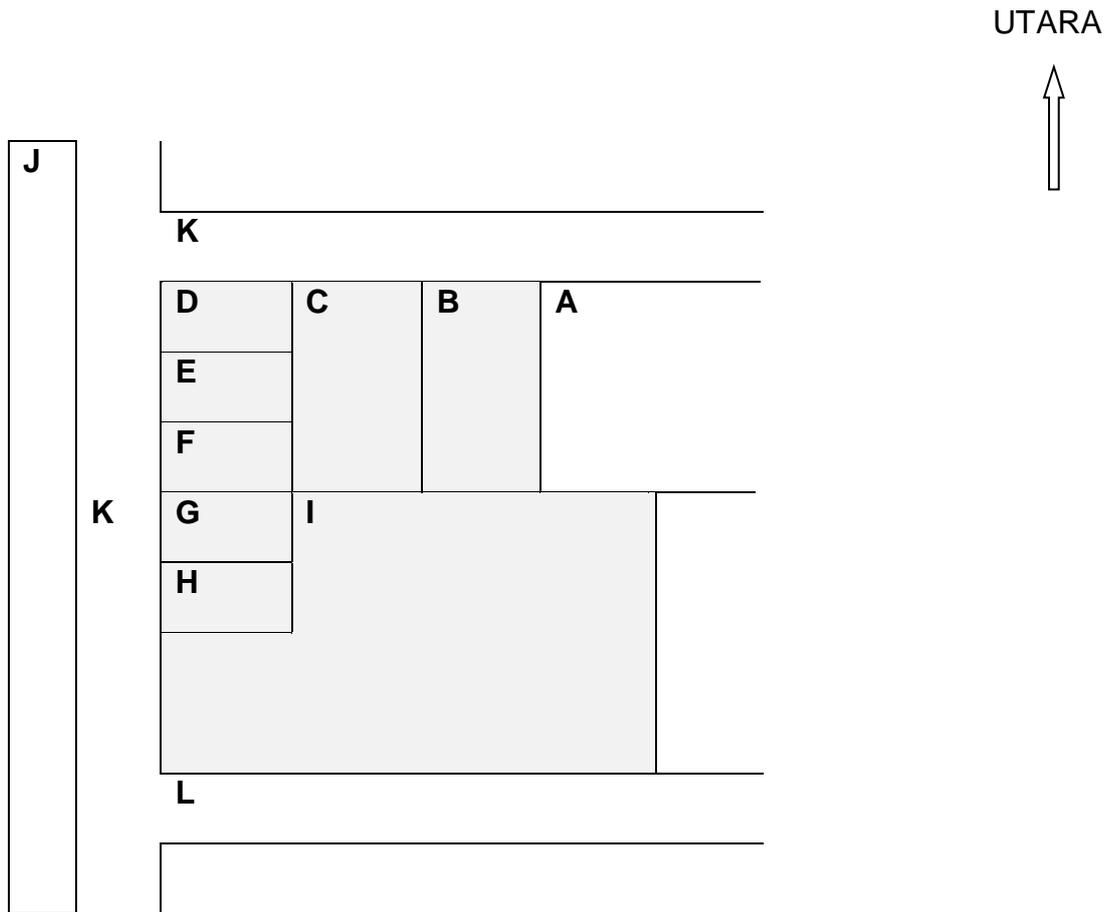
Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat, khususnya terkait dengan batas-batas tanah yang digugat;

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah yang digugat, dan hanya mendalilkan Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas seluas  $\pm 722 \text{ m}^2$  sebagaimana tersurat dalam Sertifikat Hak Milik No. 29/Sampangan;

Menimbang bahwa terhadap obyek sengketa tersebut, majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 November 2024 untuk melihat obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa pada kesempatan pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim memperoleh gambaran tentang obyek sengketa sebagaimana gambar sketsa di bawah ini:

## SKETSA OBYEK SENGKETA:



### Keterangan :

- A : rumah Bapak Ari Widiyanto ;
- B : rumah Ibu Karyanti ( Tergugat I ) ;
- C : rumah Bapak Edy Suparjo ( Tergugat II ) ;
- D : rumah Bapak Eko Budi Triyono ( Tergugat III ) ;
- E : rumah Bapak David Ermido A ( Tergugat IV ) ;
- F : rumah Bapak Sukarno ( Tergugat V ) ;
- G : bangunan semi permanen BASUKI di tanah Bapak Nursin Surono (sewa)
- H : bangunan semi permanen RUDI di tanah Bapak Nursin Surono (sewa)
- I : tanah kosong dikuasai Bapak Nursin Surono (menniggal beberapa bulan lalu) ;
- J : tanggul sungai Banjir Kanal Barat
- K : Jl Menoreh Barat I
- L : Jl Menoreh Tengah XII

Menimbang bahwa terhadap sketsa di atas, Penggugat menunjuk wilayah B C D E F G H I sebagai tanah miliknya yang digugat;

Menimbang bahwa terhadap tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut, pada saat pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mendapatkan ada 2 (dua) bangunan semi permanen yang dikuasai oleh sdr.Basuki (Gambar G) dan sdr. Rudi (Gambar H) dan atas keterangan dari kedua orang tersebut, mereka adalah penyewa tanah milik Pak Nursin;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan tanah dan rumah yang sekarang ditempatinya berbatasan di sebelah Selatan dengan tanah Nursin (lihat sketsa obyek sengketa);

Menimbang bahwa setelah memperhatikan pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan nama Nursin sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dengan gambaran proyeksi ke depan, seandainya dilakukan eksekusi terhadap obyek sengketa, maka eksekusi tersebut akah berdampak terhadap penguasaan tanah oleh Pak Nursin, sedangkan Pak Nursin tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat yang tidak diberikan kesempatan untuk membela hak-haknya. Dalam hal demikian, maka putusan pengadilan akan berlaku tidak adil terhadap pihak mana pun yang turut menguasai obyek sengketa tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat dan tidak diberi kesempatan untuk membela hak-hak keperdataannya;

Menimbang bahwa selain itu, tidak adanya batas-batas obyek sengketa yang jelas, maka eksekusi terhadap obyek sengketa juga tidak akan dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat terkait dengan tidak ditariknya pihak yang turut menguasai obyek sengketa sebagai Tergugat dalam perkara ini dan batas-batasn obyek sengketa yang tidak disebutkan dengan jelas, dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsvansi dari para Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum acara perdata (HIR/RBg), hukum keperdataan, dan hukum pertanahan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.996.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 9 April 2025, oleh kami, T.Benny Eko Supriyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Pesta Partogi Hasiholan Sitorus, S.H., M.Hum. dan H. Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota beserta Meirina Nurfadiah Nasution, S.H., Panitera Pengganti dan pada hari itu juga dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Pesta P. H. Sitorus, S.H., M.Hum.

T.Benny Eko Supriyadi, S.H., M.H.

ttd

H. Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Meirina Nurfadiah Nasution, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
2. Proses .....	:	Rp. 50.000,00;
3. PNBP .....	:	Rp. 110.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp. 264.000,00;
5. Penggandaan .....	:	Rp. 22.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp. 1.500.000,00;
7. Redaksi Putusan Akhir .....	:	Rp. 10.000,00;
8. Meterai Putusan Akhir.....	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp. 1.996.000,00;</u>

( satu juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah )



Keterangan :

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

