

P U T U S A N
Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tn.Gunawan Kanadi, berkedudukan di Jalan Senowo RT.001/RW.005, Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama sdr. MOHAMMAD IQBAL SALIM,SH. dan Rekan, para Advokat yang sah alamat Kantor di Jalan Tengki No.25, Kelurahan Cipayung, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Agustus 2023, sebagai -----
Penggugat;

Lawan:

Tn.Robi Budi Setiawan, bertempat tinggal di Jalan Gajah Raya No.28 Kav.B-7 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sebagai -----
----- **Tergugat I;**

Walikota Semarang, bertempat tinggal di Jalan Pemuda No.148, Sekayu, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai -
----- **Turut Tergugat I;**

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, alamat Jl. Ki MangunsarkoroNo. 23 Semarang, Jawa Tengah, sebagai ----- **Turut Tergugat II;**

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 5 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada

tanggal 9 Agustus 2023 dalam Register Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik dari Developer Ruko Gajah Plaza , terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari,Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, ada memiliki beberapa Unit Kaveling Tanah , yaitu dari Kaveling B-1 s/d B-9, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 662/Siwalan, tanggal 03 Desembae 2002, Surat Ukur Tanggal 27 Nopember 2002, Nomor:109/Siwalan/2002 seluas: 355 (Tiga Ratus Tiga Puluh Lima) M2 atas nama Gunawan Kanadi (Penggugat) dikeluarkan oleh Turut Tergugat- II (sesuai bukti P-1);
2. Bahwa salah satu unit Kaveling B-7 milik Penggugat yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.01,Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari,Kota Semarang, pada tanggal 30 Juni 2020 (**Bukti-P.2**) telah dibeli oleh Tergugat dari Penggugat berdasarkan Alas Hak Sertipikat Hak Milik No.662 /Siwalan (Vide Bukti P-1) atas nama Penggugat, dengan letak batas-batas Kaveling B-7, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Gajah Raya/Fasum/Fsos ,Ruko Blok A
 - Sebelah Barat : Tanah Ruko Kaveling Blok B
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong /Ruko Kaveling A
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong
3. Bahwa karena pada bidang tanah Kaveling B-7, pada Letak batas diibagian Timur masih terdapat tanah sisa, kemudian Tergugat telah menghubungi Kembali Penggugat, untuk menyatakan minatnya membeli kembali sisa tanah kosong yang ada pada Unit Kaveling B-7,seluas 30 M2 (Tiga Puluh Meter persegi),dengan kesepakatan harga yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per M2,sehingga total harga tanah seluas 30 M2 ,dengan ukuran Lebar kurang lebih 3 M, dan Panjang kurang lebih 10 M,atau seluruhnya seluas 30 M2 telah dijual Penggugat kepada Tergugat dengan total harga seluruhnya sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) ;
4. Bahwa adapun sisa tanah yang dibeli untuk kedua kalinya oleh Tergugat sisa tanah di tanah pada Kaveleling Blok-B-7 seluas 30 M2 milik Penggugat ,alas haknya adalah satu kesatuan dengan alas hak Tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan yang teletak di Jalan Gajah Raya No.28,RT,Kota Semarang atas nama Penggugat, selanjutnya Tergugat telah setuju dan bersedia membeli sisa tanah di Kaveling Blok B-7 tersebut, dengan memberikan uang muka pembelian tanah tambahan seluas 30 M2 di Blok B-7 kepada Penggugat uang sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) dengan cara pembayaran dilakukan secara transfer oleh Tergugat ke

Rekening Penggugat (**Bukti P-3**), dengan demikian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah untuk bidang tanah yang masih kosong di Kaveling B-7 seluas 30 M2 dari Sebagian Tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 atas nama Penggugat ;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Februari 2020, Tergugat telah mengajukan Permohonan Ijin Tempat kepada Penghuni Ruko Kav.B Ruko Gajah Gajah Plaza menggunakan tempat yang terletak di Pintu Gerbang sebelah kiri Kav B, samping Indomaret dengan lebar 3 Meter dan Panjang 10 M2 untuk didirikan bangunan semi permanen dengan menggunakan atap galvalume rangka besi dengan jangka waktu selama 3(tiga) Tahun setelahnya akan dibongkar sendiri, dengan alasan Tergugat bahwa pendirian bangunan tersebut telah mendapatkan Ijin dari Sat Pol PP Walikota Pemda Semarang, disamping itu juga Tergugat beralasan Pembangunan tersebut dilakukan untuk menjaga tempat tersebut dengan baik dan menjaga agar tidak mengganggu akses keluar masuk daerah Kaveling B, sehingga beberapa Penghuni di Kaveling B, telah memberikan persetujuan pembangunan yang dimohonkan oleh Tergugat (**Bukti P-4**);
6. Bahwa sesungguhnya Letak Lokasi yang telah dimohonkan persetujuan oleh Tergugat dari para penghuni Ruko Gajah Plaza di Blok B sesuai Suratnya tanggal 14 Februari 2020, yaitu terletak didepan pintu gerbang sebelah kiri Kav.B, samping Indomaret Tanah Fasos/Fasum milik Turut Tergugat-I (bukan tanah sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan), sehingga jelas Tanah yang didirikan bangunan dalam surat permohonan Tergugat bukan tanah yang dibeli Tergugat dari Penggugat, sebab tanah sisa seluas 300 M2 yang terletak di Kaveling B-8 yang Tergugat dari Penggugat adalah tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan, walaupun Penggugat sudah memberikan peringatan secara lisan kepada Tergugat untuk tidak mendirikan bangunan di tanah Fasum/Fasos Pemda Kotamadya Semarang, tapi Tergugat tetap mengabaikan peringatan dari Penggugat tersebut, sebab menurut Tergugat dia telah melakukan konsultasi dengan pihak Suku Dinas Penataan Ruang Kota Semarang dan Sat Pol P.P.Kotamadya Semarang, sehingga Tergugat tetap mendirikan Bangunannya di atas lahan Tanah Fasos/Fasum milik Pemda Semarang ;
7. Bahwa sesungguhnya Lokasi Tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat adalah terletak di bagian sebelah selatan dari tanah Unit Kaveling B -7 yang telah dibeli dan dikuasai serta menjadi tempat tinggal Tergugat, bukan Tanah yang berada dan terletak di sebelah Utara dari Kaveling B-7 yang berbatasan dengan Jalan Gajah Raya Blok A dan Tanah Fasos/Fasum milik Pemda kota

Semarang, sehingga jelas pembangunan bangunan yang dilakukan Tergugat diatas tanah yang diajukan sesuai surat permohonan ijin tempat , membangun bangunan diatas tanah yang **terletak di depan pintu gerbang sebelah kiri Kav.B ,samping Indomaret** ,bukanlah berasal dari tanah yang dibeli oleh Tergugat dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan terletak di Jalan Gajah Raya No.29 Semarang atau diluar tanah di Ruko Gajah Plaza milik Penggugat ;

8. Bahwa kemudian ternyata bangunan yang telah dibangun oleh Tergugat diatas tanah yang terletak di depan /diluar pintu gerbang sebelah kiri Kav B,telah dibongkar oleh Satpol P.P. Pemda Kota Semarang,karena telah dibangun diatas tanah Fasum/fasos milik Pemda Kota Semarang,atau diluar tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan milik Penggugat ;
9. Bahwa akibat dibongkarnya bangunan yang didirikannya dilokasi didepan/diluar pintu gerbang Ruko Gajah Plaza disamping Indomaret (tanah Fasos/Fasum Pemda Kota Semarang) oleh Sat Pol P.P.(Turut Tergugat-I) telah melaporkan Penggugat ke Poltabes Kota Semarang,dengan tuduhan Penggugat telah melakukan Penipuan,sesuai Laporan Polisi No.LP/B/681/X/2022/SPKT POLTABES SEMARANG/POLDA JATENG tertanggal 10 Oktober 2022 ;
10. Bahwa sesungguhnya obyek tanah yang dijual oleh Penggugat di Kaveling Blok B-7 seluas 30 M2 kepada Tergugat adalah bidang tanah kosong ,yang terletak di batas sebelah selatan dari Kaveling Blok B yang sebelumnya telah dibeli oleh Tergugat dan telah mempunyai alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan ,dan bukan tanah kosong yang terletak pada batas sebelah utara Kaveling Blok B atau tanah yang belum bersertipikat (lahan fasos/Fasum),maka dengan demikian terbukti Tergugat telah lalai dan ingkar janji dalam melaksanakan perjanjian transaksi jual-beli tanah seluas 30 M2 di Lokasi Ruko Gajah Plaza dengan Penggugat,sebab tidak menggunakan Lokasi tanah yang dibeli oleh Tergugat seluas 30 M2 dari Penggugat yang terletak pada letak batas sebelah selatan Kaveling Ruko Blok B ;
11. Bahwa menunjuk surat permohonan ijin tempat,yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Penghuni Ruko Kaveling B Ruko Gajah Plaza, sesuai suratnya tertanggal 14 Februari 2020, hal itu telah membuktikan secara terang benderang bahwa pembangunan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat diatas lahan tanah yang **terletak didepan/diluar pintu Gerbang, sebelah kiri Tanah Kaveling B disamping Indomaret atau diluar dari tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan Roko Gajah Plaza di Jalan Gajah Raya No.28 Semarang milik Penggugat**,adalah jelas merupakan inisiatip dan kehendak pribadi dari Tergugat sendiri ,mengingat tanah 30 M2 yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat

adalah tanah kosong di letak batas sebelah selatan Tanah Ruko Blok B, adalah bidang tanah yang telah mempunyai sertifikat Hak Milik No.662/Siwalan (milik Penggugat), maka tidak benar Penggugat telah melaporkan Penggugat melakukan tindak pidana penipuan terhadap Tergugat ;

12. Bahwa secara hukum Tanah seluas 30 M2 yang dibeli Tergugat dari Penggugat terletak di sebelah selatan Kav. Ruko B, bukan berada di tanah kosong yang terletak di sebelah Timur ataupun tanah sebelah Utara dari Ruko Blok B, pada kenyataannya baru dibeli oleh Tergugat hanya baru membayar uang muka pembelian sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) atau Tergugat belum membayar sepenuhnya atas pembelian tanah seluas 30 M2 di Kaveling B, maka dengan demikian sesungguhnya belum sah Tergugat menyatakan telah membeli dan mengaku sebagai pemilik tanah seluas 30 M2 di Kaveling Blok B tanah milik Penggugat, maka dengan demikian dalam Pejanjian Jual beli Tanah tersebut Tergugat karena belum melakukan pembayaran Lunas telah dapat dikalsifikasikan telah lalai atau wanprestasi terhadap Penggugat ;
13. Bahwa dengan belum lunas dibayarnya seluruh harga pembelian tanah 30 M2 dilokasi Tanah Kaveling Blok B oleh Tergugat sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat, tetapi baru hanya sebatas pembayaran uang tanda jadi pembelian tanah kepada Penggugat sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), secara hukum transaksi jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat belum sempurna, sehingga menurut hukum Tergugat tidak bisa Tergugat menyatakan tanah seluas 30 M2 di Kaveling Blok B sudah dibelinya dari Penggugat atau mengaku sebagai pemilik dari Tanah 30 M2 di Kaveling Blok B ;
14. Bahwa mengingat sampai saat ini Tergugat belum membayar lunas seluruh uang pembelian tanah seluas 30 M2 dilokasi Tanah Kaveling Blok B milik Penggugat, maka atas kelalaian Tergugat tersebut sudah sepatutnya jual beli tanah seluas 30 M2 di Kaveling Blok B di Ruko Gajah Plaza, dinyatakan batal demi hukum dan uang tanda jadi pembayaran tanah tersebut oleh Tergugat sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat dinyatakan hangus dan tidak perlu dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat ;
15. Bahwa mengingat Tergugat bukan sebagai pemilik tanah yang sah dari tanah seluas 30 M2 Kaveling B Ruko Gajah Plaza, dan telah melakukan manipulasi tempat tanah yang telah dibelinya dari Penggugat seolah-olah diluar tanah sertifikat Hak Milik No.662/Siwalan milik Penggugat, dan telah melaporkan Penggugat telah menjual tanah Fasos/Fasum milik Pemda Kota Semarang kepada Pihak Kepolisian, adalah merupakan perbuatan fitnah yang keji yang dilakukan Tergugat kepada

Penggugat, sebab mana mungkin Penggugat mau menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat tanpa dasar alas hak yang jelas dan sah, maka dengan demikian dilakukannya pembongkaran pembangunan bangunan Tergugat dilahan Tanah Fasoso/Fasum milik Pemda Kota Semarang, segala akibat kerugian adalah merupakan tanggung jawab Peribadi dari Tergugat yang telah dengan sengaja melakukan pembangunan diluar tanah milik Penggugat, maka dengan demikian tidak benar Penggugat telah melakukan penipuan terhadap Tergugat, tapi yang benar adalah Tergugat telah menipu dirinya sendiri, dimana telah melakukan pembangunan bukan diatas tanah 30 M2 di Kaveling Blok B, tapi telah dengan sengaja Tergugat telah melakukan pembangunan diatas Tanah Fasos/Fasum, yang tidak pernah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat ;

16. Bahwa ternyata akibat terjadinya pembongkaran bangunan Permanen yang didirikan oleh Tergugat diloaksi Tanah Fasos/Fasum Pemda Kota Semarang, selanjutnya Tergugat mengklaim Penggugat telah melakukan penipuan penjualan tanah kepada Tergugat (menjual tanah fasum milik Pemda Semarang), dengan melaporkan Penggugat sesuai membuat laporan Polisi Nomor :LP/B/681/X/2022/SPKT/POLRESTABES SMARANG/POLDA JATENG tanggal 10 Oktober 2022 dengan menuduh Penggugat telah melakukan Penipuan terhadap Tergugat ;
17. Bahwa akibat adanya laporan Polisi di Poltabes Kota Semarang oleh Tergugat, saat ini Penggugat telah ditetapkan dengan Status sebagai Tersangka Penipuan, padahal Penggugat tidak ada melakukan Transaksi penjualan Tanah Fasos /Fasum milik Pemda Kota Semarang, dan tidak pernah memberikan Ijin kepada Tergugat untuk melakukan Pembangunan diatas Lokasi Tanah Fasos/Fasum milik Pemda Semarang, bahkan Penggugat telah mengingatkan dan melarang Tergugat untuk membangun bangunan diluar batas tanah milik Penggugat, atau membangun diatas lahan tanah Fasos/Fasum Pemda Kota Semarang, sehingga jelas dengan telah berstatusnya Penggugat sebagai Tersangka atas Laporan Polisi yang dilaporkan oleh Tergugat, hal itu telah membawa akibat tercemar nama baik Penggugat di Mata Masyarakat Umum dan menimbulkan hilangnya kepercayaan Relasi bisnis Penggugat, akibat hal itu telah memberikan dampak menurunnya keuntungan dan omzet pendapatan Pedagang pada usaha Penggugat ;
18. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji terhadap Jual-Beli Tanah Milik Penggugat, dan melaporkan Penggugat telah melakukan Penipuan kepada Tergugat terbukti hal itu telah mencemarkan nama baik Penggugat selaku Pengusaha khususnya di Kota Semarang dan pada umumnya di Wilayah Indonesia, sebab hal itu telah menurunkan derajat kepercayaan dan wibawa status

Penggugat selaku Pengusaha Profesional, maka dengan demikian terbukti kerugian tercemarnya nama baik Penggugat tidak bisa dinilai atau diganti dengan nilai uang, namun demikian untuk merehabilitasi Kembali nama baik Penggugat di Masyarakat dan Relasi Bisnis adalah patut kalau Penggugat mengajukan Tuntutan Ganti Rugi atas pencemaran nama baik yang dengan sengaja dilakukan Tergugat, secara Immaterial sebesar Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika setelah Putusan Perkara a quo mempunyai kekuatan yang tetap dan pasti, sedangkan secara Material Penggugat akibat perbuatan Tergugat telah membawa akibat hilang/erkurang omzet pendapatan Penggugat setiap bulan, diperkrakan omzet Penggugat menurun sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta) perbulan. diakibatkan adanya perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat hanya bisa mendapatkan omzet atau keuntungan Cuma sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus juta Rupiah) per bulan, maka adalah wajar dan sangat beralasan Tergugat dituntut membayar kerugian atas turunnya keuntungan omzet pendapatan Penggugat senilai Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) perbulan, dengan nilai terhitung sejak dari Gugatan ini didaftarkan sampai Gugatan a quo mempunyai Putusan yang berkekuatan hukum Tetap dan pasti, dengan membayar secara tunai dan seketika setelah Putusan Perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti kepada Penggugat ;

19. Bahwa disamping Penggugat meminta ganti rugi dalam bentuk Immaterial dan Material, maka Penggugat juga meminta Tergugat untuk dihukum melakukan pernyataan permohonan maaf kepada Penggugat selama 7 (Tujuh) hari berturut-turut melalui iklan pada 3 (tiga) media harian surat kabar terbitan Jakarta (Kompas-Pos Kota -Harian Merdeka) pada halaman pertama, dan pada 3(tiga) Surat Kabar Harian yang terbit di Wilayah Semarang Jawa Tengah pada halaman pertama surat kabar tersebut dengan ukuran minimal sekurang 6 x 8 di halaman pertama surat kabar tersebut ;
20. Bahwa untuk mencegah tidak sia-sianya tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo melatakan sita jaminan Conservatoir beslag diatas tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan di Jalan Gajah Raya No.28 Kav B-7, RT,002/RW 001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, termasuk Penggugat mencadangkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat, yang akan disampaikan oleh Tergugat dikemudian hari ;
21. Bahwa mengingat gugatan Penggugat diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan

menjatukan putusan serta merta (Uit Voorbaar bij Voorad) putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding ,Kasasi dan Verzet ; Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas,maka sudilah kiranya Bapak ketua Pengadilan Negeri Semarang,dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo,berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah menurut hukum Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001,atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari,Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II ;
4. Menyatakan sah obyek jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 30 M2 (Tiga Puluh Meter persegi) yang terletak di Kaveling Blok B-7 Ruko Gajah Plaza,di jalan Gajah Raya No.28 Rt.002/Rw.001,Kelurahan Siwalan,Kecamatan Gayamsari,Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah,dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 sesuai perjanjian lisan antara Tergugat dan Penggugat ;
5. Menyatakan pembelian sebidang tanah seluas 30 M2 yang terletak di Kaveling B-7 diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang terletak di Ruko Gajah Plaza, dijalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001,Kelurahan Siwalan ,Kecamatan Gayamsari,Kota Semarang Jawa Tengah atas nama Penggugat selaku Penjual belum dibayar lunas oleh Tergugat selaku Pembeli ;
6. Menyatakan batal dan tidak sah jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 30 M2 sesuai Sertipkat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang terletak di Kav.B-7 terletak di Ruko Gajah Plaza,Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Giyamsari,Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah ;
7. Menyatakan hangus uang muka pembelian tanah seluas 30 M2 di Kav-B.7 Ruko Gajah Plaza yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat ,sehingga Penggugat tidak ada kewajiban untuk mengembalikan uang muka tersebut kepada Tergugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateril kepada Penggugat seluruhnya sebesar Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) secara

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

9. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap tanah yang terletak di Blok B-7 **Ruko Gajah Plaza,di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan, Kecamatan Giyamsari,Kota Semarang,Provinsi Jawa Tengah ,termasuk mencadankan sita jaminan terhadap harta benda yang dimiliki oleh Tergugat setelah diketahui keberadaan dari segala harta benda yang dimiliki Tergugat pada kemudian hari ;**
10. **Menghukum Tergugat untuk** melakukan permohonan maaf kepada Penggugat selama 7 (Tujuh) hari berturut-turut melalui iklan pada 3 (tiga) media harian surat kabar terbitan Jakarta (Kompas- Pos Kota -Harian Merdeka) pada halaman pertama ,dan pada 3(tiga) Surat Kabar Harian yang terbit di Wilayah Semarang Jawa Tengah pada halaman pertama selama 7(tujuh) hari berturut-turut, dengan ukuran masing setiap koran sebesar ¼ Halaman Koran dimaksud ;
11. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara a quo ;
12. Menyatakan Putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum banding,Kasasi dan Vezet ;-
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara di pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Subsidair :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak sependapat, maka Penggugat mohon diberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat hadir kuasanya yang bernama sdr. Fajar Purnama, SH.MH DKK, para Advokad yang sah alamat kantor di Bumi Pesona Kalipepe Kluster, Kahyangan No. 09 Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2023, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya bernama Diah Supartiningtias, SH. MKn, Dkk, para pejabat

dan staf Walikota Semarang, alamat kantor di, Jl. Pemuda No. 148 Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Agustus 2023, untuk Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengirim wakilnya yang sah untuk itu;

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 Salman Alfaris, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya oleh Penggugat ada perubahan sebagaimana terlampir dalam berkas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat *Error In Objecto* (Gugatan Salah Objek).

1.1. Bahwa objek yang disengketakan antara Tergugat dan Penggugat sejak tahun 2020 hingga sekarang adalah sebidang tanah luas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Arah Utara : Jalan Ruko Gajah Plaza Kavling A, dan Pintu Masuk Utara Ruko Gajah Plaza.
- Arah Selatan : Indomart Jalan Gajah Raya No. 26, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang.
- Arah Timur: Pintu Gerbang Ruko Gajah Plaza Kavling B.
- Arah Barat : Pintu Masuk Selatan Ruko Gajah Plaza.

1.2. Bahwa namun Penggugat melalui dalil-dalil Gugatannya membuat opini seolah-olah yang dipermasalahkan adalah objek tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Arah Utara : Ruko Gajah Plaza, Ruko Kavling A
- Arah Selatan : Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B4,

Ruko B5, Ruko B6, Ruko B7 (milik Tergugat), Ruko B8, Ruko B9.

- Arah Timur : Tembok Pembatas dan pintu masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B1 sampai dengan B3 (milik Bapak Firdaus)
- Arah Barat : Pintu Gerbang Masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B.

dimana tanah tersebut adalah jalan dan lahan parkir Ruko Gajah Plaza Kavling B, yang seharusnya Penggugat jadikan sebagai Tanah Fasum (fasilitas Umum) namun, sampai dengan sekarang tidak Penggugat Fasumkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka terlihat jelas bahwa Gugatan Penggugat *Error In Objecto* (Gugatan Salah Objek), sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

2. Eksepsi *Pluris Litis Consurtium* (Gugatan Kurang Pihak)

- 2.1. Bahwa benar Tergugat telah melaporkan Penggugat di Polrestabes Semarang sebagaimana dalam posita 9 Gugatan Penggugat, karena sejak tahun 2021 Tergugat telah berupaya meminta dengan baik supaya hak-hak Tergugat untuk dikembalikan, hingga adanya Laporan di Polrestabes Semarang pada tahun 2022 dan sampai dengan Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka pada tahun 2023, Penggugat masih tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan, bahkan mengingkari fakta-fakta dalam perkara pidana tersebut.
- 2.2. Bahwa setelah Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka, Polrestabes Semarang masih memberikan waktu dan fasilitas untuk perdamaian antara Tergugat dan Penggugat, namun Penggugat tidak mengindahkannya, sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan aquo, menunjukkan bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik.

Bahwa dalam Mediasi tertanggal 5 Oktober 2023, dimana salah satu permintaan Penggugat, agar Tergugat mencabut Laporan di Polrestabes Semarang, hal tersebut sangatlah jelas bahwa Penggugat menggunakan media gugatan aquo guna *bargaining* kepada Tergugat selaku Pelapor di Polrestabes Semarang, sehingga

dapat disimpulkan guna mengungkap kebenaran, seharusnya Polrestabes Semarang untuk dijadikan pihak dalam perkara aquo.

- 2.3. Bahwa Penggugat dalam posita 6 (enam), mendalihkan adanya “konsultasi antara Tergugat dengan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang”, bahwa namun demikian Penggugat tidak memasukan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang sebagai Pihak, sehingga dapat mengurangi nilai-nilai pembuktian akan kebenaran dalam Persidangan.
- 2.4. Bahwa dengan tidak dimasukan Polrestabes Semarang dan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang sebagai Pihak, maka Gugatan Penggugat jelas Kurang Pihak, sehingga selayaknya untuk ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menegaskan hal-hal yang telah diuraikan pada dalam Eksepsi merupakan satu-kesatuan dengan dalil-dalil yang Tergugat uraikan pada Bagian Pokok Perkara, dan menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat posita 1 (satu), Penggugat selaku Developer atau pengembang Ruko Gajah Plaza berlokasi di Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, dan Tergugat selaku salah satu pemilik Ruko Gajah Plaza tepatnya pada ruko No. 28 / Kavling B-7, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, yang dibelinya dari Penggugat dan Ruko tersebut dipergunakan guna usaha kecil Tergugat yaitu penjualan sparepart kendaraan bermotor roda 2 (dua).
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat posita 2 (dua) tidak benar, yang benar adalah Ruko Kavling B7 milik Tergugat memiliki sertifikat sendiri dan terpisah dengan Sertifikat Hak Milik No. 662 atas nama Penggugat.
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat posita 3 (tiga), posita 4 (empat), posita 5 (lima), posita 6 (enam), posita 7 (tujuh), posita 8 (delapan), Posita 9 (sembilan), Posita 10 (sepuluh), Posita 11 (sebelas), Posita 12 (duabelas), Posita 13 (tigabelas), Posita 14 (empatbelas), Posita 15 (limabelas), Posita 16 (enambelas) adalah tidak benar, yang benar adalah :

- 4.1. Bahwa berawal dari keresahan warga Ruko Gajah Plaza berlokasi di Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, dimana dilokasi depan kompleks Ruko Gajah Plaza yang memiliki 2 (dua) pintu masuk, yaitu pintu masuk utara dan pintu masuk selatan.

Bahwa pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza dengan batas-batas arah sebagai berikut :

- Arah Utara Pintu : Tembok depan Ruko Gajah Plaza Kavling A, dan Pintu Masuk Utara Ruko Gajah Plaza.
- Arah Selatan Pintu : Indomart Jalan Gajah Raya No. 26, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang.
- Arah Timur Pintu : Pintu Gerbang Ruko Gajah Plaza Kavling B.
- Arah Barat Pintu : Jalan Gajah Raya.

Bahwa didepan pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza sering dipergunakan dan atau dimanfaatkan oleh warga diluar warga Ruko Gajah Plaza, antara lain berjualan hingga mendirikan bangunan tenda-tenda kecil, sampai dipergunakan untuk parkir mobil truck, sehingga membuat warga kompleks Ruko Gajah Plaza resah dan tidak nyaman, oleh karenanya sekira akhir tahun 2019 **Penggugat selaku Developer atau pengembang Ruko Gajah Plaza meminta kepada Tergugat selaku salah satu warga Ruko Gajah Plaza dengan iming-iming, karena Tergugat adalah warga kompleks Ruko Gajah Plaza, sehingga diperbolehkan menggunakan sekitar tanah tersebut.**

Bahwa sekira awal tahun 2020, Tergugat bersama dengan aparaturnya Polisi Pembinaan Masyarakat (Binmas) dan warga setempat baik ditingkat ketua RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga), bahkan hingga kelurahan setempat telah menertibkan pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza secara damai.

- 4.2. Bahwa setelah ditertibkan, Tergugat meminta ijin kepada Penggugat untuk menggunakan sebidang tanah luas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) disebelah tempat penertiban tersebut, dengan batas-batas arah sebagai berikut :
- Arah Utara : Jalan Ruko Gajah Plaza, dan Pintu Masuk Utara Ruko Gajah Plaza.
 - Arah Selatan : Indomart Jl. Gajah Raya, Kel. Siwalan, Kec.

Gayamsari, Kota Semarang.

- Arah Timur : Pintu Gerbang Ruko Gajah Plaza Kavling B.
- Arah Barat : Pintu Masuk Selatan Ruko Gajah Plaza.

namun, Penggugat justru menyuruh Tergugat untuk membeli sebidang tanah luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi) tersebut kepada Tergugat dan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat, “bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dan sertifikat atas nama Penggugat”,

dan Penggugat secara lisan mengizinkan Tergugat untuk membangun bangunan semi permanen di atas tanah luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi) tersebut.

- 4.3. Bahwa harga tanah tersebut adalah Rp. 10.000.000/Meter (sepuluh juta rupiah permeter), sehingga sebidang tanah dengan luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi) dengan harga Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dan **Tergugat telah membayar uang tanda jadi kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Penggugat**, pada tanggal 17 April 2020.
- 4.4. Bahwa sebelum Tergugat melakukan pelunasan, tidak lama setelah itu Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Semarang telah membongkar bangunan semi permanen tersebut, dan sejak itulah Tergugat baru mengetahui dilokasi tanah luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi) tersebut adalah tanah fasilitas umum (fasum) yang telah di fasumkan oleh Penggugat sendiri.
- 4.5. Bahwa Tergugat berusaha meminta dengan baik untuk pertanggung-jawaban dan meminta pengembalian uang tanda jadi Tergugat kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mau mengembalikan uang tanda jadi tersebut, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), akan tetapi Penggugat menawarkan pergantian dengan objek lain yaitu objek tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Arah Utara : Ruko Gajah Plaza, Ruko Kavling A
 - Arah Selatan : Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B4, Ruko B5, Ruko B6, Ruko B7 (milik Tergugat), Ruko B8, Ruko B9.

- Arah Timur : Tembok Pembatas dan pintu masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B1 sampai dengan B3 (milik Bapak Firdaus)
- Arah Barat : Pintu Gerbang Masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B.

Bahwa Tergugat menolak tawaran penggantian Penggugat tersebut, karena tanah tersebut dipergunakan untuk jalan umum dan lahan parkir Ruko Gajah Plaza Kavling B, yang seharusnya Penggugat jadikan sebagai Tanah Fasum (fasilitas Umum) namun, sampai dengan sekarang tidak Penggugat Fasumkan, dan Tergugat tetap meminta uang tanda jadinya kembali beserta kerugian yang dideritanya.

- 4.6. Bahwa hingga awal tahun 2021 Penggugat masih tidak memiliki itikad baik kepada Tergugat, dan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan somasi (teguran hukum), namun Penggugat masih angkuh dan tidak mau mengganti kerugian dan mengembalikan uang tanda jadi Tergugat, **sehingga sekira tahun 2022 Tergugat melaporkan Penggugat di Polrestabes Semarang, sampai dengan sekira awal 2023, dengan saksi-saksi dan bukti-bukti yang telah diperiksa oleh penyidik Polrestabes Semarang, sehingga Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka**, dan meskipun dari Polrestabes Semarang telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan itikad baik kepada Tergugat, namun Penggugat dengan keangkuhan dan kelicikannya masih berkelik dan memutar balikan fakta-fakta yang ada, termasuk berusaha merubah objek sengketa sebagaimana dalam dalil-dalil gugatan aquo.
5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat posita 17 (tujuh belas), posita 18 (delapan belas), posita 19 (sembilan belas) adalah tidak benar, yang benar adalah :
 - 5.1. Bahwa Tergugat melaporkan Penggugat ke Polrestabes Semarang untuk meminta keadilan, karena Tergugat telah ditipudaya mealui janji-janji Penggugat dan Polrestabes Semarang menetapkan Penggugat sebagai Tersangka adalah benar dan sesuai dengan bukti-bukti surat dan bukti-bukti saksi yang telah diperiksa, dan telah berproses lama sejak Laporan ditahun 2022 hingga awal 2023.

5.2. Bahwa dari ditetapkannya Penggugat sebagai Tersangka, sudah cukup membuktikan bahwa Justru Tergugat yang telah dirugikan baik secara materiil dan imateriil, sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- Uang Tanda Jadi sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Biaya Pembangunan Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 52.135.865,- (lima puluh dua juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).

b. Kerugian Imateriil :

- Kepengurusan penertiban pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza (sebagaimana dalam Jawaban point 4.1.), sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Kepengurusan pembongkaran Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- Akibat biaya-biaya yang timbul dalam permasalahan pembongkaran bangunan semi permanen, sehingga Tergugat menggadaikan 2 (dua) Mobil untuk kerjanya, sebesar Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).
- Akibat gagal pembayaran pelunasan sebidang tanah luas 360 M2 (tigaratus enampuluh meter persegi), bahwa Tergugat sudah mengajukan pinjaman ke Bank meskipun tidak jadi digunakan dan dikembalikan namun tetap dikenakan Bunga Bank, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).
- Akibat permasalahan dan konflik tersebut membuat Tergugat menjadi Depresi dan sering sakit sehingga beberapa bulan berturut-turut berobat ke dokter, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Biaya konsultasi hukum dan pendampingan hukum baik pidana maupun perdata dari tahun 2020 hingga 2023, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa apabila ditotal keseluruhan kerugian materiil dan imateriil adalah sebesar Rp. 667.135.865,- (enam ratus enam puluh tujuh juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).

6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat posita 20 (duapuluh), dan posita 21 (duapuluhsatu) adalah tidak benar, yang benar adalah :
- 6.1. Bahwa Penggugat meminta sita jaminan Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B7 milik Tergugat yang **BUKAN merupakan objek sengketa dan atau objek akibat perikatan antara kreditur dan debitur**, sehingga tidak sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi :
*“Sita Jaminan merupakan segala barang bergerak dan tak bergerak milik **debitur**, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”*
- Bahwa sangat JELAS hubungan antara Tergugat dan Penggugat bukan sebagai Debitur dan Kreditur, namun hubungan jual beli biasa yang pada pokoknya adalah Penggugat menjual tanah luas 360 M2 (tigaratus enampuluh meter persegi) dan Tergugat sebagai Pembelinya (atas dasar kepercayaan), namun setelah di bayar tanda jadi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan pada saat Tergugat akan melakukan pelunasan, baru diketahui Tanah luas 360 M2 (tigaratus enampuluh meter persegi) adalah Tanah Fasum (Fasilitas Umum), dengan adanya pembongkaran oleh Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol-PP), sehingga sangat jelas bahwa tindakan Penggugat yang menjual Tanah Fasum (Fasilitas Umum) adalah **PENIPUAN BUKAN WANPRESTASI**.
- 6.2. Bahwa Tergugat lah yang sangat dirugikan baik materiil maupun imateriil dan Penggugat sampai dengan saat ini masih tidak memiliki itikad baik, bahkan Penggugat melalui dalil gugatannya meminta sita jaminan Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B7 milik Tergugat, yang nyata-nyata objek tersebut tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara aquo, adalah sebuah perbuatan yang Licik dan Serakah, sehingga sangatlah jelas bahwa Penggugat dari awal memang memiliki itikad buruk dan tidak baik dalam Gugatannya.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM REKONPENSI

Bahwa Tergugat (selanjutnya disebut "**Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi**") dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat (selanjutnya disebut "**Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi**"), atas dasar sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mendalilkan adanya tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat Kompensi/Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Arah Utara : Ruko Gajah Plaza, Ruko Kavling A
- Arah Selatan : Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B4, Ruko B5, Ruko B6, Ruko B7 (milik Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi), Ruko B8, Ruko B9.
- Arah Timur : Tembok Pembatas dan pintu masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B1 sampai dengan B3 (milik Bapak Firdaus)
- Arah Barat : Pintu Gerbang Masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B.

dimana tanah tersebut adalah untuk fasilitas jalan dan lahan parkir Ruko Gajah Plaza Kavling B, yang seharusnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi jadikan sebagai Tanah Fasum (fasilitas Umum) namun, sampai dengan sekarang tidak diFasumkan, perbuatan tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah merugikan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan seluruh warga komplek Ruko Gajah Plaza Kavling B, karena telah melanggar undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman.

Dengan demikian cukup membuktikan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.

2. Bahwa sebagaimana dalam amanat undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman beserta penjelasannya, sebagai berikut :

Penjelasan Pasal 3 huruf f yang berbunyi :

"Yang dimaksud dengan "rumah yang layak huni dan terjangkau" adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan **tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum** yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.”

Pasal 134 :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Pasal 151 :

“(1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

(2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. “

Bahwa merujuk sebagaimana dalam amanat undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, sangat jelas Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melanggar hukum dan merugikan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi selaku warga Komplek Ruko Gajah Plaza adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat Kompensi/Tergugat seharusnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi jadikan sebagai Tanah Fasum (fasilitas Umum) dan atau diserahkan kepada Walikota Semarang melalui Dinas Penataan Ruang Kota Semarang.

3. Bahwa sebagaimana Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi uraikan dalam jawaban kompensinya, justru Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi-lah yang dirugikan baik secara materiil maupun imateriil dari awal perkara 2020 hingga hingga saat ini dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil :
 - Uang Tanda Jadi sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

- Biaya Pembangunan Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 52.135.865,- (lima puluh dua juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).
- b. Kerugian Imateriil :
- Kepengurusan penertiban pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza (sebagaimana dalam Jawaban point 4.1.), sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 - Kepengurusan pembongkaran Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
 - Akibat biaya-biaya yang timbul dalam permasalahan pembongkaran bangunan semi permanen, penggadaikan 2 (dua) Mobil, sebesar Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).
 - Akibat gagal pembayaran pelunasan sebidang tanah luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi), dikenakan Bunga Bank, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).
 - Akibat permasalahan dan konflik tersebut membuat Depresi dan sering sakit sehingga beberapa bulan berturut-turut berobat ke dokter, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 - Biaya konsultasi hukum dan pendampingan hukum baik pidana maupun perdata dari tahun 2020 hingga 2023, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa apabila ditotal keseluruhan kerugian materiil dan imateriil adalah sebesar Rp. 667.135.865,- (enam ratus enam puluh tujuh juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).

4. Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mempunyai sangkaan yang beralasan, dimana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, bila ternyata Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas perkara ini, sebagaimana ketentuan **Pasal 606a RV** dan **Pasal 606b RV**, yang kami kutip sebagai berikut:

a. **Pasal 606a RV**, yang menyatakan:

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

b. **Pasal 606b**, yang menyatakan:

“Apabila keputusan (hakim) tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum.”

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonpensi yang diuraikan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi.

III. PERMOHONAN :

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan objek tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat Kompensi/Tergugat (dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Arah Utara : Ruko Gajah Plaza, Ruko Kavling A.
 - Arah Selatan : Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B4, Ruko B5, Ruko B6, Ruko B7, Ruko B8, Ruko B9.
 - Arah Timur : Tembok Pembatas dan pintu masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B1, Ruko B2, Ruko B3.
 - Arah Barat : Pintu Gerbang Masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B.)kepada Turut Tergugat I (Walikota Semarang) melalui Dinas Penataan Ruang Kota Semarang untuk menjadikan Fasilitas Umum (Fasum) di kompleks Ruko Gajah Plaza Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, selama 1 x 24 jam setelah perkara ini diputus.
4. Memerintahkan Turut Tergugat I (Walikota Semarang) melalui Dinas Penataan Ruang Kota Semarang untuk memberikan sanksi baik secara pidana maupun perdata kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, sebagaimana dalam amanat undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, apabila Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan ini.
5. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun imateriil kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar :
 - a. Kerugian Materiil :
 - Uang Tanda Jadi sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 - Biaya Pembangunan Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 52.135.865,- (lima puluh dua juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).
 - b. Kerugian Imateriil :
 - Kepengurusan penertiban pintu masuk selatan Ruko Gajah Plaza (sebagaimana dalam Jawaban point 4.1.), sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

- Kepengurusan pembongkaran Bangunan Semi Permanen sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- Akibat biaya-biaya yang timbul dalam permasalahan pembongkaran bangunan semi permanen, penggadaikan 2 (dua) Mobil, sebesar Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).
- Akibat gagal pembayaran pelunasan sebidang tanah luas 360 M2 (tigaratus enam puluh meter persegi), dikenakan Bunga Bank, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).
- Akibat permasalahan dan konflik tersebut membuat Depresi dan sering sakit sehingga beberapa bulan berturut-turut berobat ke dokter, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Biaya konsultasi hukum dan pendampingan hukum baik pidana maupun perdata dari tahun 2020 hingga 2023, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa apabila ditotal keseluruhan kerugian materiil dan imateriil adalah sebesar Rp. 667.135.865,- (enam ratus enam puluh tujuh juta seratus tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).

6. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, apabila Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding maupun Kasasi;
8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) *Reglement Opde Burgerlijke Recht Vordering* (RV) dijelaskan bahwa suatu gugatan harus memenuhi beberapa

persyaratan yaitu harus memuat dasar hukum, dalil-dalil, fakta-fakta dan alasan-alasan tuntutan (*middelen van de eis*).

Gugatan PENGGUGAT perihal: Perbuatan Wanprestasi apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena:

- 1) Bahwa gugatan PENGGUGAT tertanggal 9 Agustus 2023 yang ditujukan kepada TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara 363/Pdt.G/2023/PN.Smg perihal gugatan wanprestasi;
- 2) Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam Posita 1 sampai dengan Posita 21 gugatan merupakan dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum;
- 3) Bahwa salah satu syarat formil gugatan adalah adanya *Fundamentum Petendi* atau juga dikenal dengan sebutan posita yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*);
- 4) Bahwa *Fundamentum Petendi* dalam suatu gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan;
- 5) Perumusan *Fundamentum Petendi* dalam suatu gugatan dimaksud untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel*;
- 6) Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam Posita 1 sampai dengan Posita 21 gugatan tidak dapat menjelaskan peran TURUT TERGUGAT I sebagai salah satu pihak yang terlibat dalam perikatan dan/atau kesepakatan apapun, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan;
- 7) Bahwa sehingga dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TURUT TERGUGAT I terlibat dalam perbuatan Wanprestasi merupakan dalil tidak benar dan tidak jelas karena tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar;
- 8) Bahwa unsur dari *Fundamentum Petendi* suatu gugatan adalah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan memuat dasar fakta (*Feitelijke grond*) sehingga gugatan yang jelas adalah gugatan yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum, sehingga gugatan yang tidak memuat dasar hukum dan dasar fakta dalam positanya dapat menyebabkan gugatan kabur (*obscure libel*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah semestinya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT/KELIRU PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) *Reglement Opde Burgerlijke Recht Vordering* (RV) dijelaskan bahwa suatu gugatan harus memuat antara lain identitas para pihak beserta kedudukannya dalam perkara. Gugatan PENGGUGAT perihal: Perbuatan Wanprestasi apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah Salah Sasaran Pihak Yang Digugat/Keliru Pihak (*Error In Persona*) karena:

- 1) Bahwa PENGGUGAT menjadikan Wali Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah qq Kepala Suku Dinas Tramtib Kota Semarang sebagai TURUT TERGUGAT I adalah hal yang salah sasaran dan keliru karena dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang tidak ada penamaan Suku Dinas Tramtib Kota Semarang dalam Susunan Organisasi Tata Kerja Pemerintah Kota Semarang;
- 2) Bahwa jika PENGGUGAT menjadikan Kepala Suku Dinas Tramtib Kota Semarang menjadi TURUT TERGUGAT I dalam gugatannya maka sudah semestinya juga dalil-dalil dalam uraian posita menyebutkan peran dan kedudukan Suku Dinas Tramtib Kota Semarang, namun dalam uraian posita tidak ditemukan penyebutan Suku Dinas Tramtib Kota Semarang melainkan Satpol PP Kota Semarang;
- 3) Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam uraian posita menyebutkan Satpol PP Kota Semarang namun PENGGUGAT tidak menarik Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang sebagai pihak dalam gugatannya, sehingga sudah semestinya gugatan PENGGUGAT kurang pihak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa gugatan PENGGUGAT salah sasaran pihak yang digugat/keliru pihak (*error in persona*) sehingga sudah semestinya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap tertulis/terbaca kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam memberikan Jawaban tidak dilakukan secara point per point akan tetapi dilakukan berdasarkan pada fakta-fakta dan analisa yuridis/hukumnya;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I;
4. Bahwa yang didalilkan PENGGUGAT dalam uraian posita gugatan tidak dapat menjelaskan pengertian dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar TURUT TERGUGAT I terkait perbuatan Wanprestasi yang sesuai dengan:
 - Pasal 1233 KUH Perdata : Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang;
 - Pasal 1234 KUH Perdata : Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;
 - Pasal 1313 KUH Perdata : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih;
 - Pasal 1339 KUHPerdata : Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.
5. Bahwa Penggugat pada posita angka 5 mendalilkan bahwa pendirian bangunan oleh TERGUGAT telah mendapatkan izin dari Sat Pol PP Walikota Pemda Semarang adalah suatu hal yang keliru karena kewenangan izin pendirian bangunan bukan merupakan tugas fungsi dari Sat Pol PP Kota Semarang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang dan Peraturan Walikota Semarang Nomor 67 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Fungsi serta Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas tidak tepat apabila TURUT TERGUGAT I dilibatkan dalam gugatan Wanprestasi, sebab TURUT TERGUGAT I hanya melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu pengamanan aset barang milik daerah berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* agar memutus berdasarkan hukumnya :

PRIMAIR :

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT I;

II. DALAM POKOK PERKARA

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

atau

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tanggal 02 November 2023, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 09 November 2023 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I hanya hadir di persidangan pada acara jawaban dan duplik, dan untuk acara lainnya Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 atas nama Gunawan Kanadi, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Foto / gambar lokasi yang diperjualbelikan oleh Penggugat dengan Tergugat atas sisa tanah didepan Kaveling Blok B-7, selanjutnya diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi Surat Perihal Permohonan Ijin Tempat oleh Roby tertanggal 14 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-3 ;

4. Fotokopi Surat Persetujuan tertanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi Foto lokasi berdiri bangunan semi permanen oleh Tergugat yang telah dibongkar Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokopi Surat No. B/266/X/RES.1.11/2022/Reskrim Perihal Surat Pemberitahuan Dimuainya Penyidikan, tertanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Tambahan (Tersangka) atas nama Gunawan Kanadi pada tanggal 24 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2000 tentang Bangunan, selanjutnya diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2017 tentang Ketertiban Umum, selanjutnya diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Semarang No. 7 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH), selanjutnya diberi tanda bukti P-10 ;

Bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-2, P-5 berupa fotokopi dari foto, dan bukti P-8 berupa fotokopi dari print out ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi bukti transfer tertanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-1 ;
2. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 20 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-2 ;
3. Fotokopi Surat Persetujuan tertanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-3 ;
4. Fotokopi kerugian Materiil Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti T-4 ;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut semuanya telah diberi meterai cukup.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa demi lebih terangnya duduk perkara dalam perkara ini, atas permintaan dari pihak Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat di tempat letak tanah sengketa, luas 30 m2 yaitu pada hari Kamis, tanggal 07 Desember 2023, sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara

Sidang Pemeriksaan setempat tanggal 07 Desember 2023, batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak Penggugat adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gajah Raya/Fasum/Fsos, Ruko Blok A;

Sebelah Barat : Tanah Ruko Kaveling Blok B;

Sebelah Timur : Tanah Kosong /Ruko Kaveling A;

Sebelah Selatan : Tanah Kosong ;

Menimbang, bahwa letak tanah dan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat tersebut dibantah oleh Pihak Tergugat yang menyatakan tanah sengketa bukan terletak di bagian belakang dan jauh dari jalan raya Gajah sebagaimana ditunjukkan oleh Penggugat melainkan terletak ditepi / pinggir jalan raya Gajah;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan turut Tergugat I mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 11 Januari 2024 ;

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

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat - I dalam jawabannya ada eksepsi bukan tentang kewenangan mengadili, karena eksepsi bukan kewenangan mengadili maka tidak dibuat putusan sela;

Menimbang, bahwa eksepsi yang pertama mengenai gugatan salah obyek, Tergugat mendalilkan bahwa objek yang disengketakan antara Tergugat dan Penggugat adalah sebidang tanah luas 360 M2 , dengan batas-batasnya atau tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat, menurut Majelis karena tanah tersebut merupakan tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat, maka diperlukan pembuktian terlebih dahulu, karena diperlukan pembuktian terlebih dahulu maka telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi ini ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak, dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat pernah dilaporkan ke kepolisian, menurut Majelis hal tersebut bukan merupakan ranah eksepsional, oleh karena itu cukup alasan untuk ditolak;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat memerintahkan Penggugat untuk menggugat Dinas Penataan Ruang Kota Semarang dan Polrestabes Semarang, menurut majelis untuk menggugat suatu subyek hukum harus ada hubungan hukumnya antara Penggugat atau obyek sengketa dengan subyek hukum yang akan digugat, karena harus ada hubungan hukumnya maka perlu dibuktikan terlebih dahulu bagaimana hubungan hukumnya, karena diperlukan pembuktian terlebih dahulu maka telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi ini ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur, akan tetapi setelah majelis memperhatikan lanjutan eksepsi tersebut tidak menemukan penjelasan, bagian gugatan yang mana, atau uraian dalam gugatan Penggugat yang mana sehingga gugatan menjadi kabur, oleh karena tidak ada uraian tentang bagaimana kekaburan gugatan, maka eksepsi ini ditolak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat menjadikan Wali Kota Semarang sebagai TURUT TERGUGAT I adalah hal yang salah sehingga sudah semestinya gugatan PENGGUGAT kurang pihak, menurut majelis untuk menggugat suatu subyek hukum harus ada hubungan hukumnya antara Penggugat atau obyek sengketa dengan subyek hukum yang akan digugat, karena harus ada hubungan hukumnya maka perlu dibuktikan terlebih dahulu bagaimana hubungan hukumnya, karena diperlukan pembuktian terlebih dahulu maka telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi ini ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat ternyata Penggugat mendalilkan antara lain Tergugat melakukan Wanprestasi, karena Tergugat sebagai pembeli belum membayar lunas kepada Penggugat sebagai Penjual atas harga pembelian sebidang tanah seluas 30 M2 yang terletak di Kaveling B-7 diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan dijalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, Kelurahan Siwalan , Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang , Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut, Penggugat selaku Developer atau pengembang Ruko Gajah Plaza berlokasi di Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, sedangkan Tergugat selaku salah satu pemilik Ruko Gajah Plaza tepatnya pada ruko No. 28 / Kavling B-7, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, yang dibelinya dari Penggugat akan tetapi Ruko Kavling B7 milik Tergugat memiliki sertifikat sendiri dan terpisah dengan

Sertifikat Hak Milik No. 662 atas nama Penggugat, Turut Tergugat I dalam jawabannya membantah semua dalil posita gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa apakah dalil pokok gugatan Penggugat tersebut dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, akan dipertimbangkan dengan pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa bukti P-1, berupa foto copy sesuai dengan aslinya SHM No. 662 terletak di Kel Siwalan, Jl. Gajah No. 28, Kec. Gayamsari Kota Semarang Jawa Tengah, an. Gunawan Kanadi, luas 355 M2, ternyata didalam bukti tersebut tidak ditemukan adanya pertelaan tentang jual beli tanah sedangkan dalil pokok gugatan penggugat adalah mengenai jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian maka bukti tersebut tidak dapat membuktikan dalil pokok Peggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa foto copy dari asli Berita Acara pemeriksaan tambahan Tersangka tanggal 24 Agustus 2023, menurut majelis bukti tersebut merupakan bagian dari proses peradilan yang belum diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hokum tetap maka bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti P-2, dan P-5 berupa foto copy dari foto, karena bukti tersebut hanya berupa foto, bukan asli keadaan byang sebenarnya dan tidak bersesuaian dan tidak didukung oleh bukti-bukti lain yang sah, maka menurut majelis bukti-bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti P- 3, P- 4 dan P- 6, berupa foto copy dari foto copy, tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, tidak bersesuaian dan tidak didukung oleh bukti lain yang sah maka bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa Print out Peraturan daerah kota semarang No. 12 tahun 2000 tentang bangunan, bukti P- 9 berupa print out Peraturan daerah kota Semarang No 5 tahun 2017 tentang Ketertiban umum dan bukti P-10, berupa Print out lembaran daerah Kota Semarang No. 4 tahun 2010, diberi tanda P-10, menurut majelis bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan sengketa pokok mengenai jual beli tanah, sehingga cukup alas an untk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang tuntutan-tuntutan dalam pititum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum angka 3, Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan sah menurut hukum Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001, atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah adalah milik

Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II, berdasarkan bukti P-1 , berupa copy dari asli SHM No. 662/Siwalan, Kota Semarang, Kec. Gayamsari, Kel. Siwalan atas nama Gunawan Kanadi, maka petitum tersebut telah dapat dibuktikan oleh penggugat, karena penggugat dapat membuktikan petitum tersebut maka petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11, menuntut agar pengadilan menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara aquo, menurut majelis, merupakan prinsip dalam ilmu hukum bahwa semua pihak dalam suatu perkara harus tunduk dan taat pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam perkara aquo, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan II harus tunduk kepada putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian petitum angka 11 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, menuntut agar pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, menuntut agar pengadilan menyatakan sah menurut hukum Tanah yang terletak di Jalan Gajah Raya No.28 adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II, menuntut agar pengadilan menyatakan sah obyek jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 30 M2 (Tiga Puluh Meter persegi) yang terletak di Kaveling Blok B-7 Ruko Gajah Plaza, di jalan Gajah Raya No.28 Rt.002/Rw.001, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan, menuntut agar pengadilan menyatakan pembelian sebidang tanah seluas 30 M2 yang terletak di Kaveling B-7 diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan atas nama Penggugat selaku Penjual belum dibayar lunas oleh Tergugat selaku Pembeli, menuntut agar pengadilan menyatakan batal dan tidak sah jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah tersebut, menuntut agar pengadilan menyatakan hangus uang muka pembelian tanah tersebut, menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateril kepada Penggugat, menuntut agar pengadilan menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan atas tanah tersebut, menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat untuk melakukan permohonan maaf kepada Penggugat, menuntut agar pengadilan menyatakan Putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij Vooraad), menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu tentang jual beli tanah seluas 30 M2 (Tiga Puluh Meter persegi) yang terletak di Kaveling Blok B-7 Ruko Gajah Plaza, di jalan Gajah Raya No.28 Rt.002/Rw.001, Kelurahan Siwalan,

Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002, oleh karena itu maka petitum-petitum tersebut ditolak;

II. DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban, Tergugat, selain memuat eksepsi, pokok perkara juga memuat gugatan balik / Rekonvensi;

Menimbang, bahwa karena Tergugat mengajukan gugatan balik maka kedudukan Tergugat dalam konvensi berubah menjadi Penggugat dalam rekonvensi, Penggugat konvensi menjadi Tergugat rekonsi dan Turut Tergugat konvensi menjadi Turut Tergugat I dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sama dengan yang diuraikan dalam jawaban Tergugat Konvensi tertanggal 30 Nopember 2023, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan adanya tanah sertifikat Hak Milik No. 662 bertempat di Ruko Gajah Plaza Kavling B, Jl. Gajah Raya, RT:002 / RW: 001, Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Ruko Gajah Plaza, Ruko Kavling A

Selatan : Ruko Gajah Plaza Kavling B, Ruko B4, Ruko B5, Ruko B6, Ruko B7 (milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), Ruko B8, Ruko B9.

Timur : Tembok Pembatas dan pintu masuk Ruko Gajah Plaza kavling B, Ruko B1 sampai dengan B3 (milik Bapak Firdaus)

Barat : Pintu Gerbang Masuk Ruko Gajah Plaza Kavling B.

dimana tanah tersebut adalah untuk fasilitas jalan dan lahan parkir Ruko Gajah Plaza Kavling B, yang seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jadikan sebagai Tanah Fasum (fasilitas Umum) namun, sampai dengan sekarang tidak diFasumkan, perbuatan tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan seluruh warga komplek Ruko Gajah Plaza Kavling B, karena telah melanggar undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman.

Dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pokokgugatan rekonvensinya, Penggugat rekonvensi mengajukan bukti-bukti surat T-1 sampai dengan T- 4, yang

ternyata bukti-bukti tersebut semuanya berupa foto copy dari foto copy tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, tidak bersesuaian dan tidak didukung oleh bukti-bukti lain yang sah, maka ke 4 bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, karena semua bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai nilai pembuktian maka penggugat rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatan rekonvensinya maka petitum dalam gugatan rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa telah diuraikan dalam bagian konvensi, telah dinyatakan bahwa Penggugat Konvensi hanya dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah, tetapi tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu tentang jual beli tanah seluas 30 M2 (Tiga Puluh Meter persegi) bagian dari bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 dan para pihak yang harus tunduk dan taan kepada putusan perkara aquo, maka gugatan Penggugat Konvensi hanya dapat dikabulkan sebagian, karena penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil pokok guagatn konpensinya maka petitum gugatan penggugat Konvensi hanya dapat dikabulkan sebagian, karena hanya dikabulkan sebagian gugatannya maka Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa karena walaupun Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya, maka sebagai Penggugat Rekonvensi tidak dapat dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa dalam bagian rekonvensi telah dipertimbangkan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya maka seluruh petitum rekonvensinya ditolak seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan dari Turut Tergugat I;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Tanah yang tetletak di Jalan Gajah Raya No.28 RT.002/RW.001,atau yang dikenal dengan nama Ruko Gajah Plaza Kelurahan Siwalan, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi

Jawa Tengah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.662/Siwalan tanggal 03 Desember 2002 adalah milik Penggugat;

3. Menghukum Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini sebesar **Rp. 1.821.200,-** (satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah).

II. DALAM REKONVENSI

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024, oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 9 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari : **Rabu, tanggal 7 Februari 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Artji Judiols Lattan, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik dalam sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

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

Sarwedi, S.H., M.H

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

Artji Judiols Lattan, S.H., M.H

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 50.000,-
3. Biaya PNPB.....	Rp. 50.000,-
4. Panggilan.....	Rp. 160.900,-
5. Biaya Penggandaan.....	Rp. 11.200,-
6. Pemeriksaan Setempat....	Rp. 1.500.000,-
7. Redaksi Putusan.....	Rp. 10.000,-
8. Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 1.821.200,-

(Satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah).

