



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

BUDIARTO SISWOJO, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin, Nomor 24, RT 001 RW 003, Kelurahan Jomblang, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhum TJIPTO SISWOJO (dahulu bernama: TAN BHING KI), sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Waris Nomor 2/2010, tanggal 23 April 2010, yang dibuat oleh Dewi Kusuma, S.H., Notaris di Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Dyah Marhaeni Arintawati, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rintawati Samekto, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Gayam Nomor 12, Atmodirono, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018; Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **EKO SRI WULANDARI** (dahulu **THE MIE LAN NIO**), bertempat tinggal di Jalan Pandanaran Nomor 114, RT 004/ RW 004, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah tempat tinggalnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Ridwan Widyadharma, S.H., M.S., PhD. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ignatius Ridwan Widyadharma & Associates, beralamat di Jalan Sepaton Nomor 16, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2016;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung, Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pandanaran Nomor 114, RT 004 RW 004, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah tempat tinggalnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang;

3. **SETYO MINDARNO DJOENAEDI**, bertempat tinggal di Jalan Pandanaran Nomor 114, RT 004 RW 004, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah tempat tinggalnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Ridwan Widyadharma, S.H., M.S., PhD. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ignatius Ridwan Widyadharma & Associates, beralamat di Jalan Sepaton Nomor 16, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2016;
4. **FLORA MARLINA**, bertempat tinggal di Jalan Pandanaran Nomor 114, RT 004 RW 004, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang kemudian dirubah tempat tinggalnya menjadi Jalan Asoka Danau, B7-58 Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang;
5. **ENDANG LESTARI**, bertempat tinggal di Jalan Ungaran Timur I, Nomor 15, RT 005 RW 001, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Agus Nurudin, S.H. CN., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Agus Nurudin & Associates, beralamat di Jalan Pleburan Raya Nomor 20, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2018;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

beralamat di Jalan Erlangga Raya Nomor 27, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Supardi Sukanto, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Cokro Hadinegoro, beralamat di Jalan Muradi Nomor 74, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2018;

7. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA SEMARANG**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, Ir. H. Jonahar, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Setiadjudi, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2015;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **DEWI KUSUMA, S.H.**, Notaris di Semarang, beralamat di Jalan Pandanaran Nomor 110, Kota Semarang;
2. **Drs. AJI KOMARUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Pertanian I Nomor 8, RT 005 RW 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
3. **GRACE GIOVANNI, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT (selaku Notaris Pengganti dari Shinta Susukto, S.H., Notaris di Jakarta), beralamat di Jalan Suryopranoto Nomor 9-A, Jakarta Pusat;
4. **TAN GIE LOY**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Nomor 24, RT 001 RW 003, Kelurahan Jomblang, Kecamatan Candisari, Kota Semarang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Semarang, dalam perkara No. 118/Sk.1/Pdt/2019/PN.Sem, yang bersumber dari putusan pengadilan yang diteliti oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang.

Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- III. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor 18 yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2006 di hadapan Dewi Kusuma, S.H. (Turut Tergugat I), Notaris di Semarang;
- IV. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 di hadapan Djoni Djohan, S.H. (Tergugat VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum;
- V. Menyatakan Akta Pelimpahan Kuasa Nomor 02 yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 di hadapan Djoni Djohan, S.H. (Tergugat VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum;
- VI. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 27/2014 yang dibuat pada tanggal 10 Oktober 2014 di hadapan Djoni Djohan, S.H. (Tergugat VI), Notaris/PPAT di Semarang adalah cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum;
- VII. Menyatakan Penggugat selaku Ahli Waris Tjipto Siswojo bersama dengan Turut Tergugat IV adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk segera dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh hari) setelah putusan serta merta atau putusan yang berkekuatan hukum tetap melakukan pendaftaran balik nama hak atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV, dengan semua pembayaran pajak yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa ke atas nama Penggugat menjadi beban dan wajib dibayar oleh Penggugat sesuai dengan isi Pasal 4, 5 dan Pasal 6 Akta Perjanjian dan Pernyataan Nomor 18 tertanggal 29 Mei 2006 yang dibuat di hadapan Dewi Kusuma, S.H., (Turut Tergugat I), Notaris di Semarang;

- IX. Memerintahkan Tergugat V untuk mengembalikan dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ kepada Penggugat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk dilakukan proses peralihan hak atas objek sengketa ke atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

X. Menetapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk apabila Tergugat V tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ atas nama Tergugat V yang menjadi obyek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang atau kepada Penggugat, maka dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh hari) setelah putusan serta merta atau putusan yang berkekuatan hukum tetap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang diwajibkan untuk menerbitkan asli sertifikat kedua dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV serta menyatakan asli sertifikat pertama Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ atas nama Tergugat V tidak berlaku lagi;

- XI. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari, atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasromo Blok N-1 Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaatinya, yang dihitung tiap hari keterlambatan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan apabila Para Tergugat dan/atau siapa pun yang mendapat hak daripadanya enggan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tertanggal 16 September 1992) seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat negara;

XIII. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng uang sebesar Rp2.660.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil:

Tidak dapat menikmati hak miliknya berupa tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya yakni tanah Hak Guna Bangunan Nomor 5174 dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari seluas $\pm 1.524 \text{ m}^2$ dan hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila dipergunakan untuk usaha atau disewakan yakni yang diperkirakan juga terdapat kenaikan tiap tahunnya yakni sebesar 6 tahun $\times 12\% \times \text{Rp}3.000.000.000,00 = \text{Rp}2.160.000.000,00$;

- Kerugian immateriil:

Berupa hilangnya waktu dan tenaga untuk berperkara yakni yang diperhitungkan sebesar Rp500.000.000,00;

Total Rp2.660.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);

XIV. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini;

XV. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan salah pihak;
3. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan;
2. Eksepsi tentang gugatan tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat *error in person* (salah orang), karena antara Penggugat dengan Tergugat VI tidak ada hubungan hukum, dan Tergugat VI tidak pernah kenal apalagi melakukan perbuatan hukum;
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perikatan Jual beli Nomor 1 tanggal 26 Juli 2010 dan Akta Pelimpahan Kuasa Nomor 02 tanggal 2010 dan Akta Jual Beli 27/2014 tanggal 10 Oktober 2010 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi;
4. Menyatakan akibat gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi mengalami kerugian;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi tidak pernah kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

- Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi dicemarkan nama baiknya karena dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi banyak orang yang menganggap Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi sebagai Notaris/PPAT yang ceroboh;
- Tersitanya waktu dan pikiran karena adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Materiil:

- Bahwa akibat dari gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi harus menggunakan jasa Pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi uang sebesar $Rp2.000.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp2.100.000.000,00$ (dua miliar seratus juta rupiah) dengan alat pembayaran yang sah;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi apabila lalai membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi tersebut, maka setiap hari kelalaiannya harus dikenakan denda sebesar Rp1.000.000,0 (satu juta rupiah);
 7. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan mengabulkan untuk sebagian, dengan Putusan Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 20 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak seluruh eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor 18, yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2006, di hadapan Dewi Kusuma, S.H./Turut Tergugat I, Notaris di Semarang;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01, yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 di hadapan Djoni Djohan, S.H./Tergugat.VI, Notaris/ PPAT di Semarang adalah cacat hukum, sehingga menjadi batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Pelimpahan Kuasa Nomor 02, yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2010 di hadapan Djoni Djohan, S.H./Tergugat VI, Notaris/PPAT di Semarang adalah cacat hukum, sehingga menjadi batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 27/2014, yang dibuat pada tanggal 10 Oktober 2014, di hadapan Djoni Djohan, S.H./Tergugat VI, Notaris/PPAT di Semarang cacat hukum, sehingga menjadi batal demi hukum;
7. Menyatakan Penggugat, selaku ahli waris Tjipto Siswojo, bersama dengan Turut Tergugat IV adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tanggal 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524 m², terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro, Blok N-1 Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang untuk segera dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari setelah putusan yang berkekuatan hukum tetap, melakukan pendaftaran balik nama hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174 tanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tanggal 16 September 1992), seluas kurang lebih 1.524 m², menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV, dengan semua pembayaran pajak yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa ke atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Penggugat, sesuai dengan isi Pasal 4, 5, 6, Akta Pernyataan dan Perjanjian Nomor 18, tanggal 29 Mei 2006, yang dibuat di hadapan Dewi Kusuma, S.H. (Turut Tergugat I), Notaris di Semarang;
9. Memerintahkan Tergugat V, untuk mengembalikan dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari, tanggal 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524 m² kepada Penggugat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, untuk dilakukan proses peralihan atas objek sengketa ke atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV;
10. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, untuk apabila Tergugat V, tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tanggal 15 Juni 2010 (dulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari tanggal 16 September 1992), seluas kurang lebih 1.524 m² atas nama Tergugat V, yang menjadi objek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang atau kepada Penggugat, maka dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari setelah putusan yang berkekuatan hukum tetap, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang diwajibkan untuk menerbitkan asli sertifikat kedua dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari, tanggal 16 September 1992), seluas kurang lebih 1.524 m², menjadi atas nama Penggugat dan Turut Tergugat IV, serta menyerahkan asli sertifikat pertama Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari, tanggal 16 September 1992) seluas kurang lebih 1.524 m², atas nama Tergugat V, yang tidak berlaku lagi;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memenuhi tuntutan Para Tergugat dan Para Siapa saja yang mendapat hak

daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat

dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari, tertanggal 16 September 1992), seluas kurang lebih 1.524 m², terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari, atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N-1 Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaati, yang dihitung tiap hari keterlambatan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan apabila Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya enggan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5174, tertanggal 15 Juni 2010 (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 1952/Tawangsari, tertanggal 16 September 1992), seluas kurang lebih 1.524 m², terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Tawangsari atau dikenal sebagai Komplek Puri Anjasmoro Blok N - 1, Nomor 25, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat negara;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng uang sebesar: 6 tahun x 10 % x Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) = Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini;
15. Menolak gugatan dari Penggugat yang selain dan selebihnya;
Dalam Rekonvensi:
 - Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat VI Konvensi untuk seluruhnya;Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan Konvensi Semarang yang diajukan oleh Pemohon Kasasi kepada Pengadilan Negeri Semarang yang hingga kini bertanggung sebesar Rp5.403.830,00

(lima juta empat ratus tiga ribu delapan ratus tiga puluh rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 401/PDT/2017/PT SMG tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Tergugat VI, Tergugat III dan Tergugat V;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Desember 2016, Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg dan

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi atau Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg *juncto* Nomor 12/Pdt.K/2018/PN Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggal 11 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan

ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 401/PDT/2017/PT SMG tanggal 14 Desember 2017;

Mengadili Sendiri:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 505/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 20 Desember 2016;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi V, Termohon Kasasi VI dan Turut Termohon Kasasi I masing-masing telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 17 Mei 2018, 18 Mei 2018 dan 24 Mei 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 11 April 2018 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 17 Mei 2018, 18 Mei 2018 dan 23 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Perjanjian antara Tjipto Siswojo (Ayah Penggugat) dengan Djoenaedi Prawatyo (suami Tergugat I) pada tanggal 29 Mei 2006 tentang pinjam nama (*nominee*) untuk transaksi jual beli tanah telah bertentangan dengan Undang Undang Pokok Agraria karena transaksi dengan pinjam nama merupakan penyelundupan hukum;

Bahwa dengan demikian perjanjian tersebut didasarkan pada kausa yang tidak halal sehingga tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BUDIARTO SISWOJO tersebut harus ditolak;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kasasi dan permohonan Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BUDIARTO SISWOJO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 31 Januari 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ttd

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2019