



**P U T U S A N**

**No. 1354 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut  
dalam perkara :

**JOHNNY KURNIAWAN Bin HERMAN KURNIAWAN (dahulu  
bernama KWAN KWIK KWONG)**, bertempat tinggal di Jalan Seroja  
Dalam I/9, Semarang;  
Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu Tergugat/ Pembanding ;  
melawan

1 **NANA KURNIAWAN Binti HERMAN KURNIAWAN**,  
bertempat tinggal di Jalan K.H Wahid Hasyim No. 139  
RT.007/RW.002, Kelurahan Bangunhardjo, Kecamatan Semarang  
Tengah, Kota Semarang;

2 **KWAN LIE BIEN Binti HERMAN KURNIAWAN**, bertempat  
tinggal di Jalan Kartini No. 46 RT. 004/RW.002, Kelurahan  
Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. A. YUDI  
SASONGKO,S.H.,SP.N, 2. A. DWI NURYANTO,S.H, para  
Advokat, berkantor di Jalan Kemuning No. 17 B Utan Kayu Selatan,  
Matraman, Jakarta Timur;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada: A.  
YUDI SASONGKO, S.H., SpN dan A. DWI NURYANTO, S.H.,  
para Advokat berkantor di Jalan Kemuning No. 17 B, Utan Kayu  
Selatan, Matraman, Jakarta Timur ;

Para Termohon Kasasi I/para Pemohon Kasasi II dahulu para  
Penggugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para  
Termohon Kasasi I/para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai para Penggugat telah

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat sekarang Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul (Dh.Pekunden) Kecamatan Semarang Tengah (Dh. Semarang Timur) Kota Semarang, seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus meter persegi) dengan Surat Ukur /Gambar situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang, atas nama pemegang hak KWAN LIE BIEN (Penggugat II) dan NANA KURNIAWAN (Penggugat I) secara bersama-sama, selanjutnya mohon tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang tersebut disebut sebagai Obyek Sengketa;

Bahwa kepemilikan para Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut pada alinea di atas karena hibah dari orang tuanya, sebagaimana yang ternyata pada Akta Hibah No. 79/2001 tanggal 9 April 2001 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hadini Soedjoko, S.H., Pejabat Notaris PPAT di Kota Semarang, yakni hibah dari Tuan HERMAN KURNIAWAN selaku pemberi hibah kepada NY. KWAN LIE BIEN (Penggugat II) dan NANA KURNIAWAN (Penggugat I) selaku penerima hibah, hibah berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri dan melekat di atasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul (Dh Pekunden), Kecamatan Semarang Tengah (Dh. Semarang Timur), Kota Semarang, seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus meter persegi) dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang;

Bahwa pada sejak medio Bulan Mei 2002 saat setelah 2 (dua) minggu meninggalnya ayah para Penggugat dan Tergugat, hingga sampai kini, tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin para Penggugat, Tergugat telah masuk dan bertempat tinggal di dalam rumah yang berdiri di atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul, (Dh. Pekunden), Kecamatan Semarang Tengah (Dh.Semarang Timur), Kota Semarang, seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus meter persegi) dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang atas nama pemegang Hak KWAN LIE BIEN (Penggugat II) dan NANA KURNIAWAN (Penggugat I) secara bersama-sama;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut di atas yang menguasai dan menempati rumah milik para Penggugat tanpa ijin dan tanpa alas hak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan para Penggugat secara material dan immaterial yang tak sedikit, yang tentu saja Tergugat harus mengganti kerugian yang ditimbulkannya itu kepada para Penggugat, selain Tergugat harus dihukum untuk mengosongkan rumah baik orang maupun barang yang penempatannya disitu memperoleh ijin atau hak dari Tergugat;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, para Penggugat menderita kerugian berupa :

Materiil :

- a Kerugian yang timbul karena tidak menguasai tanah dan bangunan rumah selama 8 (delapan) tahun, yang apabila, disewakan laku Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya =  $8 \times \text{Rp. 25.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$  (dua ratus juta rupiah) ;
- b Kerugian berupa biaya yang dikeluarkan para Penggugat untuk menggugat perkara ini Rp. 50.000.000,- ;

Jumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Immateriil :

Tercerabutnya kebahagiaan dan kesejahteraan serta kekayaan milik para Penggugat dan teraniayanya Hak Asasi Manusia para Penggugat oleh Tergugat, menanggung malu dan sedih serta kecewa berkepanjangan dari diri para Penggugat akibat ulah Tergugat, yang kerugian kesemuanya itu jika dapat ditafsir adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan para Penggugat dan gugatan ini adalah mengenai tuntutan pemulihan hak, maka mohon Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan Tergugat untuk memenuhi bunyi putusan ini;

Bahwa guna menjamin agar gugatan para Penggugat tidak illusoir, maka mohon diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag/CB*) atas harta kekayaan milik Tergugat baik yang bergerak sifatnya maupun yang tidak bergerak sifatnya, guna menjamin gugatan para Penggugat;

Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat didasarkan atas adanya alas hak yang sah lagi benar yang didukung oleh bukti-bukti autentik, mohon putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), walau dimungkinkan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Hal. 3 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Primair :

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul (Dh.Pekunden) Kecamatan Semarang Tengah (Dh.Semarang Timur) Kota Semarang seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus meter persegi) dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang atas nama pemegang Hak KWAN LIE BIEN (Penggugat II) dan NANA KURNIAWAN (Penggugat I) ;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni secara tanpa hak telah menguasai, menempati dan menghuni tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut di atas ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut di atas kepada para Penggugat dalam keadaan kosong baik dari orang maupun barang yang penghuniannya atau penempatannya disitu memperoleh ijin atau hak dari Tergugat, bila perlu dengan alat kekuasaan negara;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat atas kerugian berupa :

Materiil

- a Kerugian yang timbul karena tidak menguasai tanah dan bangunan rumah selama 8 (delapan) tahun, yang apabila, disewakan laku Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya =  $8 \times \text{Rp. 25.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$  (dua ratus juta rupiah);
- b Kerugian berupa biaya yang dikeluarkan para Penggugat untuk menggugat perkara ini Rp. 50.000.000,-;

Jumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Immateriil :

Tercerabutnya kebahagiaan dan kesejahteraan serta kekayaan milik para Penggugat dan teraniayanya Hak Asasi Manusia para Penggugat oleh Tergugat, menanggung malu dan sedih serta kecewa berkepanjangan dari diri para Penggugat akibat ulah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, yang kerugian kesemuanya itu jika dapat ditafsir adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan Tergugat untuk memenuhi bunyi putusan ini;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
- 8 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun dimungkinkan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau :

Di dalam peradilan yang baik dan benar berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa secara mutatis mutandis Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar keseluruhan dalil-dalil yang tertera dalam Konvensi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam rekonvensi ini;

Bahwa pada tanggal 3 November 1993 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah HM No. 66/ Pekunden yang terletak di Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang dengan luas  $\pm 250 \text{ m}^2$ , antara : NY. TOETI/TUTHY SURYOKUSUMO sebagai Penjual dan JOHNNY KURNIAWAN (Penggugat Rekonvensi) sebagai Pembeli dihadapan Notaris / PPAT NY. INDRAJANI SUHANDYNATA , S.H , yang mana jual beli dimaksud juga meliputi bangunan rumah yang ada diatasnya (Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993);

Bahwa karena jual beli dimaksud dilakukan oleh orang-orang yang sudah cukup umur, sehat jasmani dan rohani serta obyek jual belinya juga tidak melanggar hukum, maka jual beli dimaksud sah menurut hukum, mohon Pengadilan menyatakan Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993 tanggal 3 November 1993 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT NY. INDRAJANI SUHANDYNATA, S.H adalah sah menurut hukum;

Bahwa pada tanggal 29 November 1993 tanah dimaksud disertifikatkan (dibalik nama) atas nama JOHNNY KURNIAWAN dengan Sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah , Kota Semarang luas  $\pm 250 \text{ m}^2$ , setempat sekarang dikenal dengan Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang, seusai Sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Hal. 5 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Semarang tertanggal 29 November 1993, tertulis nama pemegang hak JOHNNY KURNIAWAN dahulu KWAN KWIK KWONG (Penggugat Rekonvensi), dan menurut gambar situasi No. 6697/1993 dengan batas-batas sekarang sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Seroja Dalam I;
- Sebelah Timur : Jalan Seroja Dalam I No. 11;
- Sebelah Barat : Jalan Seroja Dalam I No. 5;
- Sebelah Selatan : Jalan Seroja Dalam II No. 14;

Untuk selanjutnya tanah dan bangunan rumah dimaksud mohon disebut sebagai obyek sengketa;

Bahwa menurut Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Bahwa oleh karena jual beli atas tanah dimaksud sah menurut hukum dan mutlak dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan, maka mohon pengadilan menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah benar-benar sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah dimaksud (obyek sengketa);

Bahwa pada tanggal 20 November 1995, Penggugat Rekonvensi meminta Notaris SRI HANDINI SOEDJOKO, S.H untuk membuatkan format akta kuasa menjual dan memberikan akta kuasa tersebut kepada HERMAN KURNIAWAN untuk menjualkan tanah dan rumah obyek sengketa dengan maksud untuk dibeli kembali tanah dan rumah yang bernilai lebih, dan surat kuasa tersebut dibuat di hadapan Notaris SRI HADINI SOEDJOKO, S.H dengan Akta Kuasa No. 54;

Bahwa pada tahun 1996 Tergugat Rekonvensi II pernah mengirim surat ancaman yang ditulis dengan tangan oleh Tergugat Rekonvensi II sendiri dengan tetesan darah segar ke HERMAN KURNIAWAN minta harta;

Bahwa sejak tahun 1999 HERMAN KURNIAWAN sudah sakit-sakitan dan tahun 2001 penyakitnya bertambah parah sehingga harus sering transfusi darah. Dan April 2002 HERMAN KURNIAWAN meninggal dunia;

Bahwa menurut Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan ;  
“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindah-tangankan benda-benda atau untuk meletakkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hipotek diatasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 54 yang dibuat dihadapan Notaris SRI HADINI SOEDJOKO, S.H tanggal 20 November 1995 belum pernah dipergunakan untuk melakukan transaksi jual beli, sedang penerima kuasa telah meninggal dunia, maka mohon Pengadilan menyatakan bahwa Akta Kuasa No. 54 tersebut adalah batal demi hukum;

Bahwa menurut Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :  
“Si Kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.”

Bahwa pada tanggal 9 April 2001 keluar Akta Hibah No. 79/2001 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, S.H tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa. Akta hibah dimaksud dibuat dengan penuh rekayasa dengan disertai adanya surat keterangan tertanggal 28 Juli 2001 yang hanya ditandatangani oleh para Tergugat Rekonvensi dan Notaris / PPAT SRI HANDINI SOEDJOKO, S.H (HERMAN KURNIAWAN dan JOHNNY KURNIAWAN tidak menandatangani). Maka terbukti kelicikan para Tergugat Rekonvensi yang mana telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat Rekonvensi;

Bahwa para Tergugat Rekonvensi telah memalsukan / membuat tidak benar dokumen Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang (Akta Hibah No. 79 / 2001 tanggal 9 April 2001 dan Surat Keterangan tanggal 23 Juli 2001) sebagaimana telah diuraikan pada jawaban konvensi di atas, dengan maksud untuk memiliki obyek sengketa secara tidak benar sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi serta menipu Penggugat Rekonvensi;

Bahwa hal ini bertentangan dengan Pasal 1320 ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berakibat Perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa menurut Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Indonesia Pasal 39 ayat 1 huruf d bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

Hal. 7 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah;

Bahwa oleh karena Akta Hibah No. 79/2001 didasarkan pada Akta Kuasa No. 54 tertanggal 20 November 1995 maka hal ini tidak dapat dibenarkan, dimana akta kuasa menjual tidak dapat/dilarang untuk digunakan sebagai dasar terbitnya akta hibah karena adanya larangan seperti tersebut pada posita Rekonvensi di atas;

Bahwa menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :  
“Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut :

- a Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan;
- b Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah;
- c Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan;

Bahwa karena Akta Hibah No. 79/2001 tanggal 9 April 2001 ternyata menyalahi ketentuan hukum yang berlaku dan melanggar bunyi Akta Kuasa No. 54 tanggal 20 November 1995, maka Akta Hibah No. 79/2001 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT SRI HANDINI SOEDJOKO, S.H adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa akta Hibah yang dibuat dengan didasarkan akta kuasa yang tidak mencantumkan nama / identitas siapa, penerima hibah yang harus menerima hibah yang bersangkutan dengan tegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 388 K/Sip/1974 tanggal 14 Juli 1976 harus dinyatakan tidak sah maka dalam hal ini Akta Hibah No. 79/2001 tanggal 9 April 2001 yang didasarkan pada Akta Kuasa No. 54 tanggal 20 November 1955 yang tidak mencantumkan nama/identitas siapa penerima hibah bersangkutan harus dinyatakan kedua akta tersebut sama-sama tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa oleh karena surat keterangan yang dibuat oleh Notaris / PPAT SRI HANDINI SOEDJOKO, S.H tertanggal 23 Juli 2001 hanya ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu NANA KURNIAWAN (Tergugat Rekonvensi I) dan KWAN LIE BIEN (Tergugat Rekonvensi II) serta Notaris SRI HADINI SOEDJOKO, S.H saja, sedang HERMAN KURNIAWAN dan JOHNNY KURNIAWAN tidak menandatangani maka surat keterangan tersebut nyata-nyata cacat hukum, mohon Pengadilan menyatakan surat keterangan tertanggal 23 Juli 2001 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena akta dan surat keterangan yang mendasarinya telah nyata dilarang dan cacat hukum maka proses balik nama yang dilakukan para Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama pemilik baru para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa dengan dinyatakannya, tidak sah dan batal demi hukum proses balik nama, sebagaimana terurai di atas maka keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul atas nama para Tergugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah, oleh karena itu harus dibatalkan dan dikembalikan kepada kepemilikan semula yaitu atas nama Penggugat Rekonvensi (JOHNNY KURNIAWAN dahulu KWAN KWIK KWONG);

Bahwa mohon Pengadilan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi dan mengembalikan ke nama pemilik asal Penggugat Rekonvensi atau putusan ini sebagai kuasa kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 89/Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi dan mengembalikan ke nama pemilik asal Penggugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena para Tergugat Rekonvensi telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dengan membalik nama sertifikat obyek sengketa dengan penuh rekayasa serta tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah dari obyek sengketa, maka pantaslah apabila para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa, ke nama Penggugat Rekonvensi di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya, yang timbul dibayar/ditanggung oleh para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang selama ini masih dipegang oleh para Tergugat Rekonvensi, maka mohon Pengadilan memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan sertifikat asli obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi, bila perlu pelaksanaannya, dengan bantuan alat negara;

Bahwa oleh karena para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dan gugatan Rekonvensi ini adalah mengenai tuntutan pemulihan hak, maka guna menjamin terlaksananya penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 89/Karangkidul dari para Tergugat Rekonvensi dan

Hal. 9 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



pembatalan serta pengembalian ke nama Penggugat Rekonvensi maka diperlukan alat paksa atau uang paksa (*dwangsom*), mohon para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan para Tergugat Rekonvensi memenuhi bunyi putusan ini, dihitung sejak satu hari setelah putusan ini dibacakan;

Bahwa guna menjamin agar obyek sengketa tidak dipindahtangankan, maka mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap sertifikat obyek sengketa dan obyek sengketa (tanah dan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang);

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi jelas mengalami kerugian baik material maupun immaterial yang semuanya harus diganti rugi oleh para Tergugat Rekonvensi:

Material :

- a Berupa kerugian biaya pengembalian Hak Milik No. 89/Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ke nama pemilik asal yaitu Penggugat Rekonvensi (biaya BPN, pajak, notaris, jasa pengurusan) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b Kerugian berupa biaya keperluan dan penanganan perkara ini (transport, waktu, tenaga, biaya tak terduga lainnya) sebesar Rp .50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Jumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Immaterial

Tercerabutnya kebahagiaan dan kesejahteraan serta kekayaan milik Penggugat Rekonvensi dan teraniayanya Hak asasi Manusia Penggugat Rekonvensi oleh para Tergugat Rekonvensi, menanggung malu dan sedih serta kecewa berkepanjangan dari diri Penggugat Rekonvensi akibat ulah para Tergugat Rekonvensi, yang kerugian kesemuanya itu jika dapat ditafsir adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa guna menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak illusoir maka mohon diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag* CB) atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak sifatnya maupun yang tidak bergerak sifatnya;

Bahwa mohon Pengadilan menghukum para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul setempat dikenal dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi, jika perlu dengan bantuan alat negara;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada fakta hukum, alat bukti otentik, bukti surat dan alat bukti bawah tangan yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka putusan ini dapat dilaksanakan / dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

- 1 Menolak gugatan para Penggugat untuk keseluruhan ;
- 2 Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
- 2 Menyatakan menurut hukum bahwa para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
- 3 Menyatakan Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993 tanggal 3 November 1993 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT NY. INDRAJANI SUHANDYNATA, S.H adalah sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan hukumnya, bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dan rumah yang berdiri diatasnya. Sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, luas  $\pm 250 \text{ m}^2$  , setempat sekarang dikenal dengan Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang, sesuai Sertifikat (tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tertanggal 29 November 1993, tertulis nama pemegang hak JOHNNY KURNIAWAN dahulu KWAN KWIK KWONG (Penggugat Rekonvensi), dan menurut gambar situasi No. 6697/1993 dengan batas-batas sekarang sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Seroja Dalam I;
  - Sebelah Timur : Jalan Seroja Dalam I No. 11;
  - Sebelah Barat : Jalan Seroja Dalam I No. 5;

Hal. 11 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011

### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Seroja Dalam II No. 14;
- 5 Menyatakan Akta Kuasa No. 54 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, S.H tanggal 20 November 1995 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 6 Menyatakan Akta Hibah No 79 / 2001 tanggal 9 April 2001 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, S.H adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 7 Menyatakan surat keterangan yang dibuat oleh Notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, S.H tertanggal 23 Juli 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 8 Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama pemilik baru para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 9 Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi dan mengembalikan ke nama pemilik asal Penggugat Rekonvensi atau putusan ini sebagai kuasa kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi dan mengembalikan ke nama pemilik asal Penggugat Rekonvensi;
- 10 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa ke nama pemilik asal yaitu Penggugat Rekonvensi di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung / dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi;
- 11 Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan sertifikat asli Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang kepada Penggugat Rekonvensi, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan alat negara;
- 12 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan para Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi bunyi putusan angka 10;
- 13 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan para Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi bunyi putusan angka 11;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslag*) dalam perkara ini yaitu sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang beserta tanah dan rumah yang berdiri di atasnya;
- 15 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian berupa :
  - Material sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
  - Immaterial sebesar Rp .1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 16 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas harta kekayaan milik para Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak sifatnya maupun yang tidak bergerak sifatnya;
- 17 Menghukum para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul setempat dikenal dengan Jalan Seroja Dalam I No. 9 Semarang dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi , jika perlu dengan bantuan alat negara;
- 18 Menyatakan menurut hukum keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- 19 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan asas peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 75/Pdt.G/2010/PN.SMG tanggal 3 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul (Dh. Pekunden), Kecamatan Semarang Tengah (Dh. Semarang Timur), Kota Semarang, seluas  $\pm$  250 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ratus meter persegi) dengan Surat Ukur/gambar Situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah

Hal. 13 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011





dan bangunan rumah di Jalan Seroja Dalam I/9 Semarang, atas nama pemegang hak KWAN LIE BIEN (Penggugat II) dan NANA KURNIAWAN (Penggugat I);

- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni secara tanpa hak telah menguasai, menempati dan menghuni tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut di atas;
- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut diatas kepada para Penggugat dalam keadaan kosong baik dari orang maupun barang yang penghuniannya atau penempatannya disitu memperoleh ijin atau hak dari Tergugat , bila perlu dengan alat kekuasaan negara;
- 5 Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya No. 442/Pdt/2010/PT.SMG tanggal 8 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Agustus 2010 Nomor 75/Pdt.G/2010/PN.SMG yang dimohonkan banding dengan

Mengadili Sendiri

- Menyatakan gugatan para Penggugat/para Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat/para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 75/Pdt.G/2010/PN.SMG Jo No. 08/Pdt.K/2011/PN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 10 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 24 Februari 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding pada tanggal 10 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 75/Pdt.G/2010/PN.SMG Jo No. 10/Pdt.K/2011/PN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Februari 2011;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 9 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Februari 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

## **I DALAM KONVENSI**

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah keliru dan sesat di dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada serta tidak mengindahkan hukum / perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keberatan Tergugat Konvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi mengenai putusan No. 75/Pdt.G/2010/PN.SMG dapat dibaca dalam Memori Banding No. 60/Pdt.U/2010/PN.SMG (terlampir);

Hal. 15 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa Tergugat Konvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 442/Pdt/2010/PT.SMG pada halaman 5 alinea 1 dan 2 yang menyatakan :

*“Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka untuk menentukan sah tidaknya penempatan rumah tersebut oleh Tergugat atau sah tidaknya jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat maka mutlak perlu pihak yang menjual obyek sengketa ini kepada Tergugat harus digugat sebagai pihak dalam perkara ini.*

*“Menimbang bahwa terlepas dari pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam memutus perkara ini, akan tetapi tidak ditarik pihak yang menjual tanah ini kepada Tergugat - sebagai Tergugat ataupun turut Tergugat maka gugatan dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”*

a Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah keliru dan sesat serta sangat mengada-ada karena tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada serta tidak mengindahkan hukum/perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

b Bahwa dalam perkara ini para Penggugat Konvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi mengakui bahwa jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pembanding / Pemohon kasasi selaku Pembeli dan Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo selaku penjual adalah sah, hal ini terbukti dari Replik para Penggugat Konvensi halaman 2 angka 3 bahwa secara *de jure* demikianlah adanya. Disini kita berbicara mengenai hukum perdata yang berlaku di Indonesia;

c Bahwa Negara Indonesia adalah Negara yang mendasar hukum, maka setiap Warga Negara Indonesia yang baik harus patuh dan tunduk pada hukum / perundang-undangan yang berlaku di Indonesia termasuk mengenai peralihan hak atas tanah;

d Bahwa para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi pada replik halaman 3 angka 4 mengakui bahwa Akta Kuasa No. 54 merupakan akta kuasa menjual;

e Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 858 K/Sip/1971, tanggal 27 Oktober 1971: “Dengan adanya pengakuan dari Tergugat dalam jawabannya di persidangan pengadilan, maka pihak Penggugat tidak perlu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sehingga

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dapat dikabulkan oleh Hakim atas dasar bukti pengakuan Tergugat tersebut.”

Bahwa dalam hal ini para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi telah mengakui bahwa jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi selaku pembeli dan Ny.Toeti / Tuthy Suryokusumo selaku penjual adalah sah, selain itu para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi juga mengakui bahwa akta Kuasa No. 54 merupakan akta kuasa jual;

f Bahwa para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi sama sekali tidak mempermasalahkan mengenai sah tidaknya jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi selaku pembeli dan Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo selaku penjual, yang dipermasalahkan para Termohon Kasasi adalah sah tidaknya akta kuasa menjual digunakan untuk menghibahkan;

g Bahwa jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Pemohon Kasasi adalah sah, yang dipermasalahkan para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi adalah para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi menganggap bahwa Akta Kuasa No. 54 dengan dilengkapi bukti P3 dapat dipergunakan untuk menghibahkan ke nama para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi, padahal hal tersebut dilarang oleh perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

h Bahwa sebenarnya Akta Kuasa No. 54 merupakan akta kuasa menjual, namun jika kemudian dianggap oleh para Penggugat Konvensi/ para Termohon Kasasi sebagai kuasa mutlak, maka menurut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3176K/Pdt/1988 Jourisprudensi mahkamah Agung RI No. 119K/TUN/2000 : “Istilah hukum : “akta pemindahan kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut. “Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “akta kuasa mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari “pemilik tanah” kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo No. 12 Tahun 1984, hal tersebut di atas adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran / penyimpangan Pasal 1813 BW.”

i Bahwa menurut PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 32:

Hal. 17 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011

#### 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)



- Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

a Bahwa dalam hal ini Tergugat Konvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik telah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1993 (terlampir bukti baru : perjanjian pengosongan obyek sengketa antara Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi dan Ny.Toeti / Tuthy Suryokusumo tanggal 3 November 1993 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Indrajani Suhandynata, S.H), dan dalam waktu 5 tahun hingga sekarang sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 89/ Karangkidul atas nama Tergugat Konvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi tidak pernah ada keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau gugatan di Pengadilan, baru sekarang saja para Penggugat Konvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang mengenai pengosongan tanah dan rumah obyek sengketa atas dasar sah tidaknya akta kuasa menjual digunakan untuk menghibahkan ke para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi , bukan atas dasar sah tidaknya jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi selaku pembeli;

b Bahwa terbukti secara *de jure* (Akta Jual Beli , Sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul tanggal 29 November 1993, surat keterangan tanggal 23 Juli 2001) maupun secara *de facto* (perjanjian pengosongan No. 2) obyek sengketa mutlak sah milik Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi;

c Seandainya dianggap tidak sah jual beli obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi selaku pembeli bukan





berarti obyek sengketa lalu menjadi milik para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi karena perolehan hak para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi mula-mula didasarkan pada jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi. Namun dalam hal ini jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi sah adanya karena sampai saat ini tidak ada satu putusanpun yang membatalkan Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993 yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi selaku pembeli obyek sengketa, selain itu tidak pernah ada keberatan dari pihak Penjual (Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo) dan pihak lain yang bersangkutan terhadap obyek sengketa selama lebih dari 5 tahun . Sesuai Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Pasal 32 maka Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993 tersebut adalah mutlak sah;

dBahwa karena jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi sudah sah menurut hukum, maka penempatan tanah dari rumah obyek sengketa oleh Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi juga sah adanya;

eBahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang sah, maka dengan terbitnya sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul atas nama Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi pada tanggal 29 November 1993 (bukti T2) jelas terbukti bahwa Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak / pemilik yang sah dari obyek sengketa;

fBahwa menurut Pasal 1902 KUHPdata : “Dalam segala hak dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan-tulisan, namun itu, jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian dengan saksi-saksi, kecuali apabila tiap pembuktian lain dikecualikan, selain dengan tulisan.”

gBahwa menurut Pasal 37 (1) PP 24 tahun 1997 : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

hBahwa dalam penjelasan Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris dinyatakan : “Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh

Hal. 19 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat;

Dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajibannya para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang ditandatanganinya;

Sebagai alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan."

i Bahwa Pasal 165 HIR menyatakan : "Suatu akta otentik, ialah suatu akta yang telah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu, memberikan di antara para pihak dan sekalian ahli warisnya serta semua orang yang memperoleh hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan di dalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka, namun mengenai yang terakhir ini hanyalah sekedar yang dituturkan itu ada hubungannya, langsung dengan pokok isi akta."



j Bahwa Akta Jual Beli No. 78 / 11 / ST. / XI / 1993 dan Akta Kuasa No. 54 (yang merupakan akta kuasa menjual) hingga saat ini tidak pernah ada putusan pengadilan yang membatalkannya, bahkan para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi mengakui keberadaannya sebagai dasar proses balik nama obyek sengketa (dengan cara hibah) menjadi ke nama para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi, jadi Akta Jual Beli No. 78/11/ST./XI/1993 dan Akta Kuasa No. 54 merupakan bukti yang sempurna mengenai kebenaran bahwa Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa; Dalam Akta Kuasa No. 54 Herman Kurniawan menyetujui / mengakui bahwa Herman Kurniawan bukan sebagai pemilik obyek sengketa namun hanya diberi kuasa untuk menjualkan obyek sengketa. Akta Hibah No. 79 / 2001 mendasarkan pada Akta Kuasa No. 54 yang merupakan akta kuasa menjual, sedang hal ini dilarang oleh hukum / perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka apapun alasannya tidak dibenarkan proses balik nama obyek sengketa yang bertentangan / tidak sesuai dengan hukum / perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Maka proses balik nama obyek sengketa ke nama para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

kBahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 78/11/ST./XI/1993, yang diikuti dengan perjanjian pengosongan No. 2, diterbitkanlah sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul pada tanggal 29 November 1993 atas nama Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi, di sini terjadi peralihan hak dari Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo ke pemilik/pemegang hak yang baru dan sah atas obyek sengketa yaitu Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi. Dan dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, maka kepemilikan Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi atas obyek sengketa sudah mutlak sah;

l Bahwa perolehan hak para Termohon Kasasi atas obyek sengketa mendasarkan pada Akta Jual Beli No. 78/11/ST./XI/1993 tanggal 3 November 1993 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT NY. INDRAJANI SUHANDYNATA, S.H antara Pemohon Kasasi selaku Pembeli dan Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Penjual (bukti T1), yang kemudian atas terbitnya akta jual beli tersebut, dibuatlah akta perjanjian pengosongan no. 2, yang diikuti oleh penerbitan sertifikat HM No. 89 / Karangkidul atas nama Tergugat Konvensi / Pemohon Kasasi pada tanggal 29 November 1993;

m Bahwa baru setelah itu (sebagaimana tersebut pada huruf u) dengan mendasarkan pada akta kuasa menjual No. 54 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, S.H (bukti P1 dan T3, saksi Suhardi, saksi Endah) antara Pemohon Kasasi selaku pemegang hak atas obyek sengketa yang memberi kuasa kepada HERMAN KURNIAWAN hanya untuk menjualkan obyek sengketa, namun ternyata kemudian obyek sengketa dihibahkan ke para Termohon Kasasi (bukti P2 dan T4), di mana hal ini jelas menyalahi/dilarang oleh aturan hukum/perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebagaimana terurai dalam memori banding tertanggal 23 Agustus 2010, yaitu :

- Pasal 1342 KUH Perdata : "Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.";
- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi ketiga, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005 :

Halaman 234, kata "dan" sebagai penghubung satuan bahasa yang setara, yang termasuk tipe yang sama serta memiliki fungsi yang tidak berbeda, misalnya ayah dan ibu berarti ayah bersama-sama ibu;

Halaman 30, kata "mengalihkan" berarti memindahkan

Halaman 135, kata "bentuk" berarti lengkung, bangun, rupa, susunan, wujud sehingga jelas arti kata "menjual dan mengalihkan dalam bentuk apapun" (bukti P1 dan T3) adalah segala tindakan yang dilakukan bersama-sama dengan menjual (menjual bersama-sama dengan memindahkan dalam rupa / wujud apapun);

Harap dibedakan dengan :

Kata "penghibahan" yang merupakan proses, cara, perbuatan menghibahkan (halaman 398) - sangat berbeda dengan arti kata "bentuk" - menghibahkan, bukan merupakan bentuk tapi cara;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kata "atau" sebagai kata penghubung untuk menandai pilihan di antara beberapa hal (pilihan), misalnya anda boleh memilih yang mana saja, majalah, bulletin atau surat kabar (halaman 74);

Pada halaman kedua bukti P1 tertulis bahwa untuk itu penerima kuasa dikuasakan untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan, membuat, suruh membuat, serta menandatangani akte-akte / surat-surat yang diperlukan membayar biaya-biaya dan untuk itu memintakan kwitansinya, menyerahkan apa yang dijualnya, menerima harga penjualannya dan untuk penerimaan tersebut memberikan kwitansinya. Untuk keperluan tersebut menghadap kepada instansi / pejabat yang bersangkutan, menandatangani segala macam akte-akte / surat-surat, memberikan keterangan-keterangan, singkatnya mengerjakan segala perbuatan pengurusan yang bersangkutan dengan bidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya;

Jadi jelas di sini bahwa Akta Kuasa No. 54 (bukti P1 dan T3) merupakan akta kuasa menjual karena yang tertulis pada akta tersebut halaman kedua merupakan kuasa untuk mengerjakan segala perbuatan pengurusan yang bersangkutan dengan kegiatan menjual. Dalam akta kuasa No. 54 (bukti P1 dan T3) sama sekali tidak tertulis kata "kuasa untuk menghibahkan", maka bukti P1 tidak diperbolehkan untuk menghibahkan;

- Pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian juga diperlukan syarat "suatu sebab yang halal", dalam hal ini tidak halal karena akta kuasa menjual digunakan untuk menghibahkan adalah dilarang oleh perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebagai mana terurai pada huruf v memori kasasi bagian konvensi ini. Jadi hibah ke nama para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan;
- Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab yang terlarang apabila dilarang oleh perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
- Yurisprudensi MARI No. 388K / Sip /1974 tanggal 14 Juli 1976 :
  - Dalam akta kuasa untuk melakukan hibah harus dicantumkan pihak yang akan menerima hibah itu;

Hal. 23 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011





- Hibah yang terjadi atas dasar akta kuasa untuk melakukan hibah yang tidak mencantumkan nama serta identitas lainnya dari pihak yang harus menerima hibah yang bersangkutan, adalah tidak sah;

Dalam hal ini Akta Kuasa No. 54 jika dianggap sebagai kuasa yang dapat untuk menghibahkan namun tidak mencantumkan pihak yang akan menerima hibah itu (nama serta identitas lainnya) maka menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 388 K/Sip/1974 tersebut di atas, hibah ke para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi adalah tidak sah. Namun dalam hal ini Akta Kuasa No 54 (sesuai dengan kata-kata yang tertulis di dalamnya) merupakan akta kuasa menjual;

- Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

- Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 pasal 39 ayat 1 : PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

c salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian - atas dasar Akta Kuasa no. 54 (yang merupakan akta kuasa menjual) HERMAN KURNIAWAN tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk menghibahkan obyek sengketa kepada para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi, apalagi terbukti dari bukti P3 bahwa patut diduga semua ini merupakan rekayasa dari para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi sendiri yang ingin memiliki obyek sengketa secara licik dan melawan hukum;

d salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak - jika para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi menganggap bahwa Akta Kuasa No. 54 adalah akta kuasa mutlak, maka hal inipun dilarang oleh perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, namun dalam hal ini Akta Kuasa No. 54 merupakan akta kuasa menjual bukan akta kuasa mutlak;

- Pasal 1796 KUH Perdata : pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan, untuk memindahtangankan benda-benda diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas - dalam hal ini dalam Akta Kuasa No. 54 hanya tertulis kata "menjual" tidak tertulis kata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"menghibahkan" maka jelas bahwa akta kuasa No. 54 tidak boleh dipergunakan untuk menghibahkan;

- Pasal 1797 KUH Perdata : si kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui kuasanya - dalam hal ini akta kuasa menjual yang digunakan untuk menghibahkan adalah tidak diperbolehkan karena melampaui kuasanya (yang diberikan kuasa menjual bukan kuasa hibah);

a Bahwa menurut pasal 1905 KUH Perdata : "Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya." Ketika menjadi saksi, seorang saksi harus mengutarakan hal-hal yang dialami / disaksikan (didengar, dilihat, dan diketahui) oleh saksi itu sendiri, yang dengan demikian saksi tidak boleh hanya mendengar atau mengetahui suatu peristiwa dari orang lain atau kata orang lain. Demikian juga saksi harus menyatakan hal-hal yang benar-benar telah terjadi di depan mata kepala saksi sendiri, bukan suatu dugaan atau kesimpulan dari saksi;

b Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 858 K/Sip/ 1971, tertanggal 27 Oktober 1971 : " Hak si pembeli (tanah) yang sudah diperoleh bertahun-tahun tidaklah mudah untuk dilenyapkan begitu saja dengan keterangan saksi-saksi yang tidak sempurna."

c Bahwa dengan adanya Akta Kuasa No. 54 tidak berarti lalu hak/ kepemilikan obyek sengketa berpindah dari Tergugat Konvensi/ Pemohon Kasasi ke HERMAN KURNIAWAN, karena dalam hal ini Tergugat Konvensi/ Pemohon Kasasi hanya memberikan kuasa kepada HERMAN KURNIAWAN untuk mengerjakan segala kegiatan pengurusan yang berkaitan dengan menjualkan obyek sengketa sedang hak/kepemilikan obyek sengketa tetap ada pada Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi. Akta kuasa No. 54 ini sudah disepakati oleh HERMAN KURNIAWAN dan Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi;

d Bahwa pinjam nama hanya didalilkan oleh para Penggugat Konvensi/ para Termohon Kasasi sendiri dalam surat keterangan tanggal 23 Juli 2001 (bukti P3), sedang HERMAN KURNIAWAN tidak pernah mendalilkannya dengan bukti bahwa bukti P3 ini tidak ditandatangani deh HERMAN KURNIAWAN, padahal HERMAN KURNIAWAN saat itu masih hidup (bukti T14) dan untuk apa HERMAN KURNIAWAN meminjam nama Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi sedangkan HERMAN KURNIAWAN

Hal. 25 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



sendiri berkapasitas/mampu untuk melakukan jual beli itu sendiri karena HERMAN KURNIAWAN seorang WNI (bukti T16);

e Bahwa bukti P3 cacat hukum karena tidak ditandatangani oleh HERMAN KURNIAWAN dan JOHNNY KURNIAWAN selaku yang bersangkutan dan hanya ditandatangani oleh para Termohon Kasasi selaku saksi-saksi dan notaris SRI HADINI SOEDJOKO, SH selaku pembuat bukti P3 tersebut, jadi jelas bahwa bukti P3 ini merupakan rekayasa secara bersama-sama notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH dan para Termohon Kasasi. Bahwa bukti P3 dibuat untuk menutupi kesalahan Akte Hibah No. 79/2001 dan untuk kepentingan para Termohon Kasasi yang ingin memiliki obyek sengketa dengan cara melawan hukum / itikad tidak baik. Dalam Akta Jual Beli No. 78/11/ST./XI/1993 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT INDRAJANI SUHANDYNATA, SH tidak dinyatakan pinjam nama, jika memang mau dibuat akta pinjam nama ya di Notaris / PPAT INDRAJANI SUHANDYNATA bukan di Notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH karena sertifikat jadi tahun 1993;

f Para Penggugat Konvensi/para Termohon Kasasi memperoleh hak atas obyek sengketa dengan cara yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia (dengan itikad tidak baik / melawan hukum) dan tidak menguasainya secara nyata;

g Bahwa oleh karena para Penggugat Konvensi / para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalilnya dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia maka gugatan konvensi ini wajib ditolak secara keseluruhan;

## II DALAM REKONVENSI

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah keliru dan sesat di dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangan bukti-bukti yang ada serta tidak mengindahkan hukum/perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keberatan Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi mengenai putusan No. 75 / Pdt.G / 2010 / PN.SMG dapat dibaca di dalam Memori Banding No. 60 / Pdt.U / 2010 / PN.SMG (terlampir);
- 2 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam putusan No. 442 / Pdt / 2010 / PT.SMG telah keliru dan sesat serta sangat mengada-ada karena tidak memberi putusan dalam Rekonvensi ini dan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada serta tidak :  
mengindahkan hukum / perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

- 3 Bahwa secara mutatis mutandis Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia agar keseluruhan dalil-dalil yang tertera dalam konvensi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Rekonvensi ini;
- 4 Bahwa gugatan Rekonvensi ini sesuai dengan Pasal 132a HIR;
- 5 Bahwa menurut Yurisprudensi MARI No. 2446K / Pdt / 1987 tanggal 3 April 1993:
  - Gugatan perdata yang terdiri dari gugatan Konvensi dan gugatan Rekonvensi, maka hakim wajib memberikan putusan terhadap kedua gugatan ini.
  - Hakim Tinggi - *Judex Facti* yang tidak memberikan putusan terhadap gugatan Rekonvensi adalah hakim yang salah menerapkan hukum acara perdata;
  - Untuk melaksanakan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka Mahkamah Agung tanpa mengembalikan berkas perkaranya kepada *Judex Facti*, adalah wewenang untuk mengadili sendiri gugatan Rekonvensi yang belum diputus oleh *Judex Facti* tersebut;
- 6 Bahwa menurut Yurisprudensi MARI No. 011K / HaKI / 2002, tanggal 30 September 2002 : "Majelis hakim - *Judex Facti* yang lalai atau tidak memeriksa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat bersamaan dengan surat jawabannya terhadap gugatan (Konvensi) Penggugat, maka secara hukum acara perdata, putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung dengan alasan yuridis putusan *Judex Facti a quo*, tidak atau kurang sempurna pertimbangan hukumnya";
- 7 Bahwa pada tanggal 3 November 1993 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik No. 66/Pekunden yang terletak di Jl. Seroja Dalam I No. 9 Semarang dengan luas  $\pm 250 \text{ m}^2$ , antara : Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo sebagai Penjual dan JOHNNY KURNIAWAN (Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli dihadapan notaris / PPAT Ny. INDRAJANI SUHANDYNATA, SH, yang mana jual beli dimaksud juga meliputi bangunan rumah yang ada diatasnya (Akta Jual Beli No. 78 / 11 / ST. / XI / 1993);
- 8 Bahwa kemudian pada tanggal 3 November 1993 dibuatlah perjanjian f pengosongan obyek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. INDRAJANI SUHANDYNATA, SH antara Penggugat Rekonvensi / Pemohon

Hal. 27 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011

#### 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

Kasasi dan Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo (terlampir bukti baru) yang pada intinya menyatakan bahwa Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo bersedia menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi paling lambat tanggal 18 Desember 1993. Hal tersebut sudah terlaksana di mana Ny. Toeti / Tuthy Suryokusumo telah menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi / Pemohon Kasasi tepat pada waktunya, dan sejak saat itu hingga sekarang obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat Konvensi / Pemohon Kasasi;

- 9 Bahwa karena jual beli dimaksud dilakukan oleh orang-orang yang sudah cukup umur, sehat jasmani dan rohani serta obyek jual belinya juga tidak melanggar hukum, maka jual beli dimaksud sah menurut hukum, mohon pengadilan menyatakan Akta Jual Beli No. 78/11/ST./XI /1993 tanggal 3 November 1993 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT Ny. INDRAJANI SUHANDYNATA, SH (bukti T1) adalah sah menurut hukum;
- 10 Bahwa pada tanggal 29 November 1993 tanah dimaksud disertifikatkan (dibalik nama) atas nama JOHNNY KURNIAWAN (Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi) dengan sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang luas  $\pm$  250 m<sup>2</sup>, setempat sekarang dikenal dengan Jl. Seroja Dalam I No. 9 Semarang, sesuai sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tertanggal 29 November 1993, tertulis nama pemegang hak JOHNNY KURNIAWAN dahulu KWAN KWIK KWONG (Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi), dan menurut gambar situasi No. 6697/ 1993 dengan batas-batas sekarang sebagai berikut:
  - a Sebelah Utara : Jl. Seroja Dalam I;
  - b Sebelah Timur : Jl. Seroja Dalam I No. 11;
  - c Sebelah Barat : Jl. Seroja Dalam I No. 5;
  - d Sebelah Selatan : Jl. Seroja Dalam II No. 14;
- 11 Bahwa menurut Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 1 angka 20, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

#### 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

tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

- 12 Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa sah menurut hukum maka pensertifikatan (bukti T2) yang dilakukan juga sah menurut hukum dan mutlak dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan, maka mohon pengadilan menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi adalah benar-benar sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah dimaksud (obyek sengketa);
- 13 Bahwa bukti T1 dan T2 menunjukkan bahwa pemilik sah dari obyek sengketa adalah Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi;
- 14 Bahwa bukti T3 dan bukti P1 menunjukkan Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi memberikan kuasa khusus kepada Herman Kurniawan untuk menjual dan mengalihkan dalam bentuk apapun atas obyek sengketa (arti kata kuasa khusus menjual dan mengalihkan dalam bentuk apapun telah tertera di memori banding bagian konvensi angka 1 dan memori kasasi ini bagian konvensi huruf v, yaitu segala tindakan yang dilakukan bersama-sama dengan menjual);
- 15 Bahwa pada tahun 1996 Tergugat II Rekonvensi / Terbanding II / Termohon Kasasi II mengirim surat ancaman yang ditulis dengan tangan oleh Tergugat II Rekonvensi / Terbanding II / Termohon kasasi II sendiri dengan tetesan darah segar ke HERMAN KURNIAWAN minta harta (bukti T12);
- 16 Bahwa sejak tahun 1999 HERMAN KURNIAWAN sudah sakit-sakitan dan penyakitnya bertambah parah sehingga harus sering transfusi darah (bukti T17 s/d T19) tanggal 28 April 2002 HERMAN KURNIAWAN meninggal dunia (bukti T14);
- 17 Bahwa pada tanggal 9 April 2001 keluar Akta Hibah No. 79 / 2001 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH (bukti T4 dan P2) tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa. Akta Hibah dimaksud dibuat dengan penuh rekayasa dengan disertai adanya surat keterangan tertanggal 23 Juli 2001 (bukti T5 dan P3) yang hanya ditandatangani oleh para Tergugat Rekonvensi / Para Terbanding / Para Termohon Kasasi dan Notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH (HERMAN KURNIAWAN dan JOHNNY KURNIAWAN/ Pembanding/Pemohon Kasasi tidak menandatangani). Maka terbukti kelicikan para Tergugat Rekonvensi / para

Hal. 29 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011

#### 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

Terbanding / para Termohon Kasasi yang mana telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi;

- 18 Bahwa bukti T4 dan P2 (pemberian hibah dari HERMAN KURNIAWAN kepada para Tergugat Rekonvensi / Para Terbanding / Para Termohon Kasasi) telah menyalahi: Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak - sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 pasal 39 ayat 1 huruf c dan d, pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata, Pasal 1342 KUH Perdata, Pasal 1796 KUH Perdata, Pasal 1797 KUH Perdata, Yurisprudensi MARI No. 388 K/Sip/1974 tertanggal 14 Juli 1976;
- 19 Bahwa karena kuasa itu (bukti T3 dan P1) belum pernah dipergunakan sebagaimana mestinya, sesuai bunyi akta kuasa tersebut, dengan meninggalnya si penerima kuasa (HERMAN KURNIAWAN) pada tanggal 28 April 2002 (bukti T14) maka dengan sendirinya Akta Kuasa No. 54 tanggal 20 November 1995 (bukti T3) tersebut batal demi hukum;
- 20 Bahwa karena Akta Hibah No. 79 / 2001 tanggal 9 April 2001 (bukti P2) ternyata menyalahi ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia dan melanggar bunyi Akta Kuasa No. 54 tanggal 20 Nopember 1995 (bukti P1), maka Akta Hibah No. 79/2001 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 21 Bahwa karena ternyata Akta Kuasa No. 54 tanggal 20 November 1995 tersebut dipergunakan tidak sebagaimana mestinya / sebab tidak halal; yang menyalahi / melanggar : yurisprudensi, artian dalam akta kuasa itu sendiri maupun undang-undang yang berlaku di Indonesia, di mana Akta Hibah No. 79 / 2001 berdasarkan pada Akta Kuasa No. 54 (akta kuasa menjual) maka kedua akta tersebut sama-sama tidak sah dan batal demi hukum (sesuai pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata, kebatalan yang terjadi berdasarkan Undang-Undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan dianggap tidak pernah terjadi dan tidak mempunyai kekuatan hukum);
- 22 Bahwa oleh karena surat keterangan yang dibuat oleh Notaris / PPAT SRI HADINI SOEDJOKO, SH tertanggal 23 Juli 2001 (bukti T5 dan P3) hanya ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu NANA KURNIAWAN (Tergugat I Rekonvensi / Terbanding I / Termohon Kasasi I) dan KWAN LIE BIEN

#### 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

(Tergugat II Rekonvensi / Terbanding II / Termohon Kasasi II) serta notaris SRI HADINI SOEDJOKO, SH saja, sedang HERMAN KURNIAWAN dan JOHNNY KURNIAWAN / Penggugat Rekonvensi / Pemohon Kasasi tidak menandatangani maka surat keterangan tersebut nyata-nyata cacat hukum, mohon Pengadilan menyatakan surat keterangan tertanggal 23 Juli 2001 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

23 Bahwa oleh karena akta-akta dan surat keterangan yang mendasarinya telah nyata dilarang dan cacat hukum maka proses balik nama yang dilakukan para Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi terhadap obyek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding/para Termohon Kasasi adalah tidak sah dan batal demi hukum;

24 Bahwa dengan dinyatakannya tidak sah dan batal demi hukum proses balik nama ke nama para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding/para Termohon Kasasi maka keberadaan sertifikat Hak Milik No. 89/ Karangkidul atas nama para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding/ para Termohon Kasasi sudah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah (bukti P4), oleh karena itu harus dibatalkan dan dikembalikan kepada kepemilikan semula yang sah yaitu atas nama Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi (JOHNNY KURNIAWAN dahulu KWAN KWIK KWONG);

25 Bahwa mohon Pengadilan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi dan mengembalikan ke nama pemilik asal yang sah yaitu Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi atau putusan ini sebagai kuasa kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi dan mengembalikan ke nama pemilik asal yang sah yaitu Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi;

26 Bahwa oleh karena para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi dengan membalik nama sertifikat obyek sengketa dengan penuh rekayasa serta tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi / Pembanding /

Hal. 31 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011

#### 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)



Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sah dari obyek sengketa, maka sudah sepantasnyalah apabila para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi dihukum untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa ke nama Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul dibayar / ditanggung oleh para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi;

27 Bahwa sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang selama ini masih dipegang oleh para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi, maka mohon Pengadilan memerintahkan para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi untuk menyerahkan kembali sertifikat asli obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/ Pembanding / Pemohon Kasasi, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan alat negara;

28 Bahwa oleh karena para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi dan gugatan Rekonvensi ini adalah mengenai tuntutan pemulihan hak, maka guna menjamin terlaksananya penyerahan sertifikat Hak Milik No. 89 / Karangkidul dari para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi dan pembatalan serta pengembalian ke nama Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi maka diperlukan alat paksa atau uang paksa (*dwangsom*), mohon para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi memenuhi bunyi putusan ini, dihitung sejak satu hari setelah putusan ini dibacakan;

29 Bahwa guna menjamin agar obyek sengketa tidak dipindah tangankan, maka mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap sertifikat obyek sengketa dan obyek sengketa (tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang);

30 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding/para Termohon Kasasi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi jelas mengalami kerugian baik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiel maupun immaterial yang semuanya harus diganti rugi oleh para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi:

Material:

- a Berupa kerugian biaya pengembalian Hak Milik No. 89/ Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ke nama pemilik asal yaitu Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi (biaya BPN, pajak, notaris, jasa pengurusan) sebesar : Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b Kerugian berupa biaya keperluan dalam penanganan perkara ini (transport, waktu, tenaga, biaya tak terduga lainnya) sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Jumlah..... Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Immaterial:

Tercerabutnya kebahagiaan dan kesejahteraan serta kekayaan milik Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi dan teraniayanya Hak Azasi Manusia Penggugat Rekonvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi oleh para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi, menanggung malu dan sedih serta kecewa berkepanjangan dari diri Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi akibat ulah para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi, yang kerugian kesemuanya itu jika dapat ditaksir adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- 31 Bahwa guna menjamin agar gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi tidak illusioner maka mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag* / CB) atas harta kekayaan milik para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi baik yang bergerak sifatnya maupun yang tidak bergerak sifatnya;
- 32 Bahwa mohon Pengadilan menghukum para Tergugat Rekonvensi / para Terbanding / para Termohon Kasasi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sertifikat Hak Milik No. 89 Kelurahan Karangkidul setempat dikenal dengan Jl. Seroja Dalam I no. 9 Semarang dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi / pembanding / Pemohon Kasasi, jika perlu dengan bantuan alat negara;

Hal. 33 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011





33 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi / Pembanding / Pemohon Kasasi didasarkan pada fakta hukum, alat bukti otentik, bukti surat dan alat bukti bawah tangan yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka putusan ini dapat dilaksanakan / dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

34 Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi / Pemohon Kasasi dapat membuktikan dalilnya dan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia maka gugatan rekonvensi ini wajib dikabulkan secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi II/ para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- 1 Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang dalam pertimbangannya pada halaman 4 alinea 5, menyatakan “Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi permasalahan adalah kepemilikan tanah dan rumah yang kini ditempati oleh Termohon Kasasi, dimana dalam jawaban Tergugat sebagaimana terurai dalam putusan perkara ini halaman 7 pada angka 3, bahwa Tergugat menempati obyek sengketa karena sebagai pemilik sah dari obyek sengketa sejak tahun 1993 (Akte Jual Beli No. 76/11/ST/XI/1993, yang dibuat dihadapan Notaris INDRAYANI SUHANDYNATA, S.H, tanggal 3 November 1993), Tergugat membeli obyek sengketa dari Ny.Toeti / Tuthi Suryokusumo serta sertifikat Hak Milik No. 89, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah , Kota Semarang”;

Bahwa memang benar dahulu Termohon Kasasi adalah sebagai pemilik atas obyek sengketa atas dasar Akte Jual Beli No. 76/11/ST/XI/1993, yang dibuat di hadapan Notaris INDRAYANI SUHANDYNATA, S.H tanggal 3 November 1993, di mana Termohon Kasasi membeli obyek sengketa dari Ny.Toeti / Tuthi Suryokusumo serta sertifikat Hak Milik No. 89 , Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Namun kepemilikan tersebut hanya bersifat “pinjam nama” saja, yang artinya pemilik sebenarnya adalah HERMAN KURNIAWAN (vide bukti P-3) yang olehnya nama Termohon Kasasi hanya dipinjam namanya saja guna balik nama sertifikat obyek sengketa. Hal tersebut dilakukan karena Termohon Kasasi adalah satu-satunya anak laki-laki HERMAN KURNIAWAN. Namun seiring berjalannya waktu Termohon Kasasi merasa keberatan namanya dipakai terus menerus dan oleh karenanya pada tanggal 20 November 1995, Termohon Kasasi telah memberi kuasa kepada HERMAN KURNIAWAN (ayah kandung para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) atas dasar Akte Kuasa No. 54 tertanggal 24



November 1995, dibuat dihadapan Ny. SRI HANDINI SOEDJOKO, S.H., Notaris / PPAT di Semarang –kuasa mana telah memberi wewenang khusus kepada HERMAN KURNIAWAN untuk “menjual dan mengalihkan dalam bentuk apapun” atas obyek sengketa, yang artinya HERMAN KURNIAWAN selaku penerima kuasa selain berwenang untuk menjual juga dapat mengalihkan dalam bentuk apapun, seperti menggadaikan dan lain-lain termasuk pula menghibahkan kepada pihak lain, oleh karenanya penerima kuasa kemudian menghibahkan obyek sengketa kepada para Pemohon Kasasi yang kemudian atas sertifikat obyek sengketa tersebut dibalik nama menjadi para Pemohon Kasasi. Dengan demikian Termohon Kasasi yang mendalilkan kepemilikan hak adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 76/11/ST/XI/1993, yang dibuat dihadapan Notaris INDRAYANI SUHANDYNATA, S.H tanggal 3 November 1993, adalah sangat tidak relevan karena sudah beralih hak kepemilikannya. Demikian pula penguasannya obyek sengketa oleh Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para Pemohon Kasasi.

Bahwa selanjutnya kami menilai pokok permasalahan yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang tersebut diatas adalah sangat keliru dan tidak tepat. Seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang dalam mempertimbangkan pokok permasalahannya adalah bahwa apakah benar para Pemohon Kasasi adalah sebagai pemilik sah atas obyek sengketa serta apakah benar Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada diri Pemohon Kasasi. Pendapat kami tersebut sangat sejalan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang, pada halaman 35, alinea 7”...maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai pemegang hak yang sah terhadap obyek sengketa;

Bahwa inti dari pada gugatan ini adalah kepemilikan hak atas obyek sengketa oleh para Pemohon Kasasi yang berdasarkan surat-surat bukti, keterangan para saksi serta Berita Acara Persidangan, adalah sah milik para Pemohon Kasasi yang kemudian atas obyek sengketa tersebut telah ditempati / dikuasai secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi tanpa alas/title hak yang sah;

Bahwa dengan demikian pokok permasalahan yang menjadi pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang adalah keliru atau setidak-tidaknya tidak secara seksama dalam mempertimbangkan kasus sengketa ke dua belah pihak, sehingga kami mohonkan kepada Mahkamah Agung RI agar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang untuk dibatalkan;

Hal. 35 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa para Pemohon Kasasi dalam gugatannya sama sekali tidak pernah mempermasalahkan /menuntut apakah proses jual beli antara Termohon Kasasi dengan Ny. Toeti / Tuthi Suryokusumo (vide Akte Jual beli No. 76/11/ST/XI/1993, tanggal 3 November 1993) adalah sah atautkah tidak sah. Para Pemohon kasasi secara tegas mengakui bahwa proses jual beli antara Termohon Kasasi dengan Ny.Toeti / Tuthi Suryokusumo adalah sudah selesai prosedur hukum serta sah menurut hukum. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang pada halaman 5 alinea 1 “...Maka untuk menentukan sah tidaknya penempatan rumah tersebut oleh Tergugat atau sah tidaknya jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat maka mutlak perlu pihak yang menjual obyek sengketa ini kepada Tergugat harus digugat sebagai pihak dalam perkara ini”, adalah sangat tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini. Hal ini dikarenakan hak kepemilikan atas obyek sengketa sudah beralih sesuai prosedur hukum dari Termohon Kasasi kepada para Pemohon Kasasi. Disamping itu gugatan perdata ini termasuk dalam kategori gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan cara menempati / menguasai obyek sengketa tanpa alas / title hak yang sah dan oleh karenanya sangat tidak relevan jika pihak yang menjual obyek sengketa turut digugat dalam perkara ini. Pihak yang dinilai sebagai pemilik sah atas obyek sengketa adalah para Pemohon Kasasi atas dasar bukti-bukti otentik (vide Bukti P-1 sampai dengan bukti P-4). Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang yang mempertimbangkan tidak ditariknya pihak yang menjual obyek sengketa kepada Termohon Kasasi – sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, maka gugatan dalam perkara ini harus dinyatakan tidak diterima, nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar peraturan-peraturan hukum yang berlaku; Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang tidak mendasarkan pada data-data yang ada dalam persidangan dalam memberikan putusannya serta tidak cukup memperhatikan dan mempertimbangkan adanya alat-alat bukti yang ada dimana Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tidak memperhatikan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi sehingga kami mohonkan kepada Mahkamah Agung RI agar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang untuk dibatalkan;
- 3 Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Semarang telah tidak menerapkan segi pembebanan pembuktian sebagai tinjauan hukum. Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya

### 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)



atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta tersebut. Dalam perkara ini para Pemohon Kasasi mendalilkan : bahwa para Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa menuntut kembali atas obyek sengketa yang sejak Bulan Mei tahun 2002 hingga kini telah ditempati/dimiliki/ dikuasai oleh Termohon Kasasi secara melawan hukum, sedang Termohon Kasasi membantah dengan dalil bahwa obyek sengketa adalah miliknya atas dasar Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993, tertanggal 3 November 1993, dibuat dihadapan NY.INDRAJANI SUHANDYNATA, S.H., Notaris / PPAT di Semarang; Bahwa pembebanan pembuktian haruslah sebagai berikut :

a Kepada para Pemohon Kasasi lebih dahulu diberi kesempatan untuk membuktikan hal kepemilikan atas obyek sengketa , dan :

b Kepada Termohon Kasasi diberi kesempatan untuk membuktikan hal kepemilikan atas obyek sengketa kemudian;

Bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 serta dikuatkan oleh keterangan para saksi, maka para Pemohon Kasasi berhasil membuktikan dalilnya perihal kepemilikan hak atas obyek sengketa serta adanya penguasaan atas obyek sengketa oleh Termohon Kasasi secara melawan hukum, sedangkan Termohon Kasasi gagal dalam membuktikan kepemilikan hak atas obyek sengketa . Bantahan / tangkisan Termohon Kasasi yang mendasarkan kepemilikan hak pada Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993, tertanggal 3 November 1993, justru kami menilai terbitnya Akta Jual Beli tersebut merupakan dasar bagi Termohon Kasasi untuk memberikan kuasa kepada HERMAN KURNIAWAN guna menghibahkan kepada para Pemohon Kasasi. Oleh karena itu sangat tidak relevan jika Akta Jual Beli No. 78/11/ST/XI/1993, tertanggal 3 November 1993 yang notabene sudah beralih hak kepemilikannya dijadikan bukti kepemilikan oleh Termohon Kasasi. Demikian pula pihak penjual sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli tersebut sangat tidak relevan diikut sertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perbuatan melawan hukum ini;

- 4 Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, yaitu berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 dan bukti T-25 serta dikuatkan oleh keterangan para saksi dari Pemohon Kasasi, yaitu Saksi Suhardi, Saksi Endah Senjarini dan saksi F. Hapsak Anugerah Winoto, maka telah ternyata bahwa hak milik dari Termohon Kasasi sampai menjadi atas nama para Pemohon Kasasi atas Sertifikat hak Milik No. 89/Desa Karangkidul (Dh. Pekunden), sudah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku tanpa adanya Dwang (paksaan) , Dwaling

Hal. 37 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kekhilafan) dan Bedrog (penipuan) , maka peralihan hak tersebut adalah sah menurut hukum;

Bahwa apakah Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdara, harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu perbuatan itu melawan hukum, melanggar hak subyektif orang lain, ada kesalahan / kelalaian, ada kerugian, ada hubungan causal antara kerugian dengan kesalahan;

Bahwa berdasarkan pengakuan Termohon Kasasi dalam jawaban gugatannya dan dikuatkan oleh keterangan saksi dari Pemohon Kasasi, yaitu F. Hapsak Anugerah Winoto, nyata-nyata Termohon Kasasi tanpa alas/title hak yang sah telah menempati / menghuni / menguasai obyek sengketa tanpa seijin / sepengetahuan para Pemohon Kasasi . Oleh karena itu terbukti tindakan Termohon Kasasi merupakan tindakan yang tidak berdasarkan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para Pemohon Kasasi baik materiil maupun immaterial, sebagaimana terurai dalam gugatan. Para Pemohon Kasasi selaku pemilik sah atas obyek sengketa yang didukung oleh bukti-bukti otentik patut untuk dilindungi oleh hukum;

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

Mengenai alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II akan dipertimbangkan secara sekaligus;

Bahwa Terlepas dari alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II maka permohonan kasasi dalam perkara ini dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tingkat banding salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Dalam perkara a quo tidak ada urgensinya menarik Penjual (NY. TOETI / TUTHY SURYOKUSUMO) karena dalam perkara a quo tidak dipermasalahkan peralihan hak dari NY. TOETI/TUTHY SURYOKUSUMO kepada JOHNNY KURNIAWAN, lagi pula siapa yang digugat adalah Penggugat yang menentukan ;
- Tidak ada alasan hukum untuk memanggil Penjual obyek sengketa kepada Tergugat, sebab Penjual sudah melakukan *Ievering* (penyerahan) kepada Pembeli dan tidak ada ikatan apapun lagi dengan Penjual;
- Jual beli yang dilakukan Tergugat dengan NY. TOETI/TUTHY SURYOKUSUMO pada tanggal 3 Desember 1993 dihadapan Notaris NY.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





INDRAJANI SUHANDYNATA , S.H telah dilaksanakan dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah levering dilaksanakan Tergugat pada tanggal 20 Oktober 1995 telah membuat surat kuasa kepada HERMAN KURNIAWAN (ayah Penggugat I , Penggugat II dan Tergugat) untuk menjual dan mengalihkan dalam bentuk apapun obyek sengketa tersebut kepada orang lain;

- Atas dasar surat kuasa tersebut , HERMAN KURNIAWAN (ayah Penggugat dan Tergugat) mengalihkan obyek sengketa dengan jalan hibah kepada Penggugat I dan Penggugat II, pemberian kuasa untuk mengalihkan obyek sengketa tersebut adalah sah sebab dilakukan oleh orang yang cakap, obyeknya jelas dan dilaksanakan di hadapan Notaris. Jadi tidak ada alasan hukum bagi Tergugat untuk mempertahankan obyek sengketa lagi dan harus diserahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II tanpa syarat;
- Atas dasar tersebut terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan para Penggugat;
- Dalam perkara a quo tidak ada urgensinya menarik penjual NY. TOETI / TUTHY SURYOKUSUMO karena dalam perkara a quo tidak dipermasalahkan peralihan hak dari NY. TOETI/TUTHY SURYOKUSUMO kepada JOHNNY KURNIAWAN, lagi pula siapa-siapa yang digugat adalah Penggugat yang menentukan;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah benar dan tepat sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangan dan putusan Mahkamah Agung sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **JOHNNY KURNIAWAN Bin HERMAN KURNIAWAN (dahulu bernama KWAN KWIK KWONG)** dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **NANA KURNIAWAN Binti HERMAN KURNIAWAN, dan kawan** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 442/Pdt/2010/ PT.SMG tanggal 8 Desember 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2010/ PN.SMG tanggal 3 Agustus 2010 serta Mahkamah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal - pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **JOHNNY KURNIAWAN Bin HERMAN KURNIAWAN (dahulu bernama KWAN KWIK KWONG) ;**

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi II : **1. NANA KURNIAWAN Binti HERMAN KURNIAWAN, 2. KWAN LIE BIEN Binti HERMAN KURNIAWAN** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 442/Pdt/2010/ PT.SMG tanggal 8 Desember 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2010/PN.SMG tanggal 3 Agustus 2010;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya bersertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Karangkidul (Dh. Pekunden) Kecamatan Semarang Tengah (Dh. Semarang Timur) Kota Semarang, seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus lima puluh meter persegi) dengan Surat Ukur/gambar Situasi tanggal 29 November 1993 Nomor 6697/1993, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah di Jalan Seroja dalam I/9 Semarang, atas nama pemegang hak Kwan Lie Bien (Penggugat II) dan Nana Kurniawan (Pnggugat I);
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni secara tanpa hak telah menguasai, menempati dan menghuni tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut diatas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik para Penggugat tersebut di atas kepada para Penggugat dalam keadaan kosong baik dari orang maupun barang yang penghuniannya atau penempatannya disitu memperoleh ijin atau hak dari Tergugat , bila perlu dengan alat kekuasaan negara;
- 5 Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 29 September 2011** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum** dan **WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H., M.Sc** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SUHARTANTO, S.H., MH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum

ttd./

WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H., M.Sc

K e t u a,

ttd./ Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum

## Biaya-biaya Kasasi :

- |   |                         |                      |
|---|-------------------------|----------------------|
| 1 | M e t e r a i .....     | Rp. 6.000.-          |
| 2 | R e d a k s i .....     | Rp. 5.000.-          |
| 3 | Administrasi kasasi ... | <u>Rp. 489.000.-</u> |
|   | Jumlah                  | Rp.500.000.-         |
|   |                         | =====                |

Panitera Pengganti,

ttd./

SUHARTANTO, S.H., MH

Hal. 41 dari 42 hal. Put. No. 1354 K/Pdt/2011



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., MH**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

**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)