



**PUTUSAN**  
Nomor 2371 K/Pdt/2013

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

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

YUYUN HUNAENA, bertempat tinggal di Jalan Lompo Batang Nomor 156 Kelurahan Kaliwiru, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada HD. Djunaedi, S.H.,Sp.N., dan Kawan-kawan. Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum D. Djunaedi, S.H., & Rekan *Advocates - Legal Consultants* yang beralamat di Jalan Pattimura Nomor 6A Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2013;

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**

lawan

1. GUNAWAN RAHARJA , bertempat tinggal di Jalan Setia Budi Nomor 201 Semarang, Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aris Soetiono, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Aris Soetiono, S.H., & Rekan yang beralamat di Jalan Dr. Cipto/Kp. Yusup Nomor 373 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2012;
2. GUNAWAN SURYA ATMAJA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Setiabudi Nomor 148-A, RT.04, RW.V, Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, sekarang bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 316, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, selanjutnya diubah menjadi dahulu bertempat tinggal di Jalan Setiabudi Nomor 148-A, RT.04, RW.V, Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, kemudian bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 316, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti;

**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding;**

*Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013*



dan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, Cq.  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROPINSI JAWA TENGAH, Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA  
SEMARANG, Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 23 Semarang;

**Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut  
Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang  
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding dan Turut  
Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Semarang, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat II semula adalah pemilik tanah garapan di atas Tanah  
Negara, seluas + 185 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Taman Semeru I Nomor 31,  
RT.05/RW.IV, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota  
Semarang, dengan batas-batas:

- sebelah Utara : Rumahnya Ny. Bambang;
- sebelah Timur : Jalan Taman Semeru I;
- sebelah Selatan : Jalan Buntu;
- sebelah Barat : Jalan Buntu;

Selanjutnya tanah tersebut disebut juga sebagai tanah objek sengketa;

2. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa tersebut antara  
lain adalah:
  - a. Surat Pernyataan Tanah Garapan di atas tanah negara Nomor 593/89/  
Krj.VI/2005., tanggal 4 Juni 2005, yang dikeluarkan oleh Lurah  
Karangrejo dan diketahui oleh Camat Gajahmungkur tanggal 11 Juli  
2005, Nomor 593/234;
  - b. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/89/Kr.VI/2005., tanggal 6  
Juni 2005, yang diterbitkan oleh Lurah Karangrejo dan diketahui oleh  
Camat Gajahmungkur Nomor 593/234;
  - c. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/2635/UPT/2005., an.  
Tergugat II (Gunawan Surya Atmaja), yang dikeluarkan oleh Pemerintah  
Kota Semarang Dinas Tata Kota dan Permukiman Nomor 591/2635/  
UPT/2005., tanggal 14 September 2005;

Hal. 2 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Peta Bidang Tanah Nomor 11.01.0301.00782., yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 19 Oktober 2005;
  - e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1458/2005., yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 21 Oktober 2005;
  - f. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja Atas Sebidang Tanah Di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
3. Bahwa selanjutnya, pada sekitar pertengahan tahun 2006, dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan penguasaan tanah seperti tersebut pada *posita* 2 di atas, Tergugat II bermaksud menjual objek sengketa miliknya tersebut kepada Penggugat;
  4. Bahwa dengan adanya maksud dari Tergugat II yang akan menjual objek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat sangat berminat dan setuju untuk membeli Tanah objek sengketa milik Tergugat II asalkan Penggugat terlebih dahulu mengecek akan kebenaran surat-surat kepemilikan dan penguasaan tanah objek sengketa yang ditunjukkan kepada Penggugat;
  5. Bahwa kemudian setelah Penggugat meminta bantuan kepada Ny. Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang untuk melakukan pengecekan dan klarifikasi kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) tentang kebenaran surat-surat kepemilikan dan penguasaan Tergugat II atas objek sengketa, ternyata, benar bahwa Tergugat II memang sedang mengajukan permohonan hak milik atas tanah objek sengketa; dan benar Turut Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja atas sebidang tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dan dari data yang ada pada Turut Tergugat, Tergugat II pun telah memenuhi kewajibannya membayar uang pemasukan kepada Negara yang disetor melalui Bendahara Khusus/ Penerimaan Kantor Pertanahan Kota Semarang;
  6. Setelah mengetahui bahwa penguasaan Tergugat II atas objek sengketa didasarkan pada alas hak yang sah, dan lagi pula Turut Tergugat juga telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006 tentang pemberian hak

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013

#### 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

guna bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja atas sebidang tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, maka Penggugat setuju untuk membeli objek sengketa milik Tergugat II;

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, tentang Pelimpahan Penguasaan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang, Tergugat II selaku pemilik objek sengketa telah melimpahkan/memindahkan/menyerahkan hak penguasaan atas objek sengketa tersebut kepada Penggugat; dan selanjutnya atas pelimpahan penguasaan hak atas tanah sengketa tersebut Penggugat telah memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat II sebesar Rp146.300.000,00 (seratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).
8. Bahwa dalam Pasal 6 Akta Pelimpahan Penguasaan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Ny. Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang secara tegas dinyatakan bahwa Tergugat II telah memberi Kuasa dengan hak substitusi kepada Penggugat untuk memberitahukan kepada pihak yang berwenang bahwa, Tanah sengketa telah dilimpahkan kepada Penggugat, dan melakukan segala perbuatan yang perlu untuk pengurusan, pengoperan/pemindahan hak pemakaian atas objek sengketa untuk menjadi atas nama Penggugat dan melakukan apapun agar Penggugat menjadi pemilik atau memperoleh hak atas, objek sengketa tersebut dari yang berwenang;
9. Bahwa setelah Penggugat memberi ganti rugi sebesar Rp146.300.000,00 (seratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II atas pelimpahan/pengoperan hak atas objek sengketa tersebut, kemudian Penggugat meminta bantuan melalui Notaris Maria Dwi Hartati, S.H., M.Kn., untuk menguruskan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat agar Tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi sesuai keterangan yang didapat dari Turut Tergugat, ternyata Turut Tergugat menyatakan bahwa permohonan hak milik atas tanah objek sengketa untuk sementara belum dapat diproses menjadi atas nama Tergugat II ataupun menjadi atas nama Penggugat, hal ini menurut Turut Tergugat dikarenakan adanya keberatan dari pihak lain yaitu Tergugat I yang merasa memiliki tanah objek sengketa;
10. Bahwa keberatan Tergugat I terhadap permohonan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat II ataupun Penggugat adalah merupakan

Hal. 4 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



perbuatan melawan hukum sebab berdasarkan data-data ataupun bukti-bukti yang dipunyai oleh Tergugat II seperti tersebut pada *posita* 2 di atas, objek sengketa adalah merupakan tanah garapan di atas tanah Negara yang telah dikuasai secara sah oleh Tergugat II dan Tergugat II oleh Negara *cq.* Kantor Pertanahan Kota Semarang telah diberi hak guna bangunan atas objek sengketa tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1124/06/1/279/2006., tanggal 31 Juli 2006;

11. Bahwa sejak terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1124/06/1/279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja atas sebidang tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dan Tergugat II telah memenuhi kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara, maka secara hukum objek sengketa telah sah menjadi milik Tergugat II, sehingga perbuatan hukum Tergugat II yang telah menjual / melimpahkan / memindahkan / mengoperkan / menyerahkan hak penguasaan atas tanah objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang adalah sah dan dapat dibenarkan menurut hukum;
12. Bahwa sejak Tergugat II menjual/mengalihkan/memindahkan/mengoperkan hak penguasaan atas objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang, maka menurut hukum Penggugat telah sah menjadi pemilik atas tanah objek sengketa, sehingga berhak untuk mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat atas tanah objek sengketa agar menjadi atas nama Penggugat. Sehingga keberatan Tergugat I terhadap permohonan hak atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat II maupun Penggugat akan menyulitkan proses pengurusan hak atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat;
13. Bahwa oleh karena dalam jual-beli/pelimpahan/penyerahan/pengoperan hak atas objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang telah dilandasi iktikad baik oleh Penggugat, maka sudah sewajarnya Penggugat memperoleh perlindungan hukum, sehingga





cukup beralasan apabila Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa;

14. Bahwa sejak sekitar tahun 2010 hingga gugatan ini diajukan ternyata Tergugat I telah menguasai tanah sengketa dan melarang/menghalang-halangi Penggugat setiap kali Penggugat mendirikan ataupun akan membangun rumah di atas tanah objek sengketa sehingga Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa tidak dapat menikmati haknya untuk menguasai dan membangun rumah di atas tanah objek sengketa;
15. Bahwa telah berkali-kali Penggugat secara kekeluargaan meminta kepada Tergugat I agar mau untuk mengosongkan dan/atau tidak mengbolang-halangi usaha Penggugat untuk membangun rumah di atas tanah objek sengketa, akan tetapi selalu mengalami kegagalan, sehingga tiada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Semarang;
16. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak *illusoir*, maka cukup beralasan bilamana terhadap tanah objek sengketa diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), sebab Penggugat merasa khawatir dengan adanya gugatan ini Tergugat I akan mengalihkan/memindahtangankan/menjual kepada pihak lain atau membebani suatu hak tanggungan terhadap tanah objek sengketa;
17. Bahwa bilamana Tergugat II ternyata menurut hukum bukan sebagai pihak yang berhak untuk melimpahkan/memindahkan/menyerahkan/mengoperkan hak penguasaan atas tanah objek sengketa kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat dinyatakan menurut hukum sebagai pemilik atas tanah objek sengketa dan selanjutnya tanah objek sengketa tidak dapat diproses oleh Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat, maka cukup beralasan apabila Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga wajib dihukum untuk membayar atau mengembalikan secara tunai kepada Penggugat uang sebesar Rp146.300.000,00 (seratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) yang pernah diterimanya dari Penggugat, ditambah dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat pertahunnya sebesar  $15\% \times \text{Rp}146.300.000,00 = \text{Rp}21.945.000,00$  (dua puluh satu juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) dihitung sejak tahun 2006 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewisjde*), sebab jika uang sebesar Rp146.300.000,00 digunakan untuk usaha, maka akan menghasilkan keuntungan setiap

Hal. 6 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



tahunnya sekitar 15%, dan dihukum pula untuk membayar biaya pengacara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang atas tanah objek sengketa;
3. Menyatakan bahwa Akta Pelimpahan Penguasaan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat oleh Tergugat II dan Penggugat dihadapan Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas  $\pm 185 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Taman Semeru I Nomor 31 RT.05 RW.IV, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan batas-batas:
  - sebelah Utara : Rumahnya Ny.Bambang;
  - Sebelah Timur : Jalan Taman Semeru I;
  - Sebelah Selatan : Jalan Buntu;
  - Sebelah Barat : Jalan Buntu;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat I atau siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dipakai sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengurus pengajuan hak atas tanah objek sengketa menjadi milik dan atas nama Penggugat;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang atas tanah objek sengketa;
3. Menghukum kepada Tergugat II untuk membayar/mengembalikan uang sebesar Rp146.300.000,00 (seratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga setiap tahunnya 15 % x Rp146.300.000,00 = Rp21.945.000,00 dihitung sejak tahun 2010 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*In Kracht van gewijsde*); dan ditambah dengan biaya pengacara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Lebih Subsidair:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Turut Tergugat:

Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

1. Bahwa Penggugat yang mendalilkan terhadap objek sengketa *a quo* telah diterbitkan Surat Keputusan dan dijual belikan dari Tergugat II kepada Penggugat, namun apa yang didalilkan oleh Penggugat tentang objek sengketa *a quo* tidak ada kebijakan untuk bisa melakukan jual beli surat keputusan pemberian hak dimana dalam surat keputusan masih ada kewajiban dari penerima hak harus dipenuhi yakni pembayar uang kas negara dan sebagaimana Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan Objek Pendaftaran adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan...dst., dan terhadap perbuatan peralihan hak itu sendiri mengatur peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baru, dibuatkan Akta oleh PPAT atas peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh Karena tidak ada, yang mengatur terhadap peralihan surat keputusan pemberian hak maka gugatan prematur dan kabur untuk itu gugatan hak dinyatakan ditolak dengan menyatakan *obschuur libel* (gugatan Kabur);

Hal. 8 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013

#### 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

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dengan mendalilkan meminta pertanggungjawaban kepada Turut Tergugat sebagai Pejabat yang menerbitkan surat keputusan adalah tidak benar karena, objek suatu surat keputusan belum bisa dilakukan jual beli akan tetapi surat keputusan pemberian hak adalah guna didaftarkan untuk dan atas nama penerima surat keputusan. Bahwa apabila telah dilakukan peralihan atas objek sengketa *a quo* surat keputusan pemberian hak jelas bukan merupakan tanggung jawab dari Turut Tergugat karena tidak ada kebijakan/peraturan yang mengatur terhadap peralihan surat keputusan pemberian hak atas tanah. Untuk itu dengan melibatkan dan atau memaksakan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak adalah bukan pada tempatnya karena dalam Undang-Undang PA Nomor 5 Tahun 1960, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak mengatur Peralihan Surat Keputusan Pemberian Hak, yang ada adalah tanggung jawab para pihak sendiri yang telah melakukan peralihan atas objek sengketa *a quo*;
3. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa karena terhadap objek sengketa *a quo* tidak ada kebijakan yang mengatur peralihan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang ada pendafatran surat keputusan hak atas tanah untuk menjadi sertipikat, sehingga segala kerugian adalah ada pada para pihak sendiri tidak perlu memaksakan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai salah satu pihak dalam perkara sehingga gugatan Kabur (*obscur libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, Tergugat I menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Konvensi, kecuali apa yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa, Tergugat I dalam konvensi telah mengajukan keberatan karena Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah garapan seluas 185 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Taman semeru I RT.02/RW.III, Kelurahan Kaliwiru, Kecamatan Semarang Selatan, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor GS/1957/86., tertanggal 21 Maret 1986, atas nama Ny Salmah (selanjutnya disebut objek sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Garapan;
  - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Sebelah Selatan : Tanah garapan saudara Erwadi
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Ny. Erijani;

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



3. Bahwa Kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Pemindahan Hak yang dikeluarkan Kantor Notaris/PPAT R. Soelarso Tandyopanitro, S.H., tertanggal 21 Juli 2001, Nomor 60;
4. Bahwa tanah objek sengketa semula adalah milik sdr. Rosyidin yang berdasarkan Surat Pedanjian Peralihan Tanah Garapan/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 27 Pebruari 1985, telah dialihkan dan dikuasai oleh Ny. St. Salmah;
5. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Tanah garapan/Penguasaan Tanah Negara tertanggal 9 September 1988, dengan disaksikan aparat/Kepala Kelurahan Kaliwiru, Sekwilcam Kecamatan Semarang Selatan dan Camat Semarang Selatan, Ny. St. Salmah telah mengalihkan kepada Sdr. Mudzakir;
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Pebruari 2002 dengan disaksikan oleh Kepala Kelurahan Karangrejo dan Camat Gajahmungkur, Sdr. Mudzakir telah mengalihkan penguasaan tanah objek sengketa kepada Tergugat I;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat I meminta tolong kepada Tergugat II untuk mengurus proses persertifikatan tanah objek sengketa ke Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat);
8. Bahwa ternyata Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I telah memalsukan data dengan membuat Surat Keterangan Nomor 321010/2006., yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sumurboto dan diketahui Camat Banyumanik, yang menerangkan bahwa nama Gunawan Surya Atmaja (Tergugat II) dengan nama Gunawan (Tergugat I) satu nama/satu orang;
9. Bahwa berdasarkan keberatan yang diajukan oleh Tergugat I, selanjutnya Kepala Kelurahan Karangrejo telah mengeluarkan Surat tertanggal 5 Oktober 2006, Nomor 596/101., perihal Pencabutan Surat-surat Tanah yang diajukan oleh Tergugat II atas tanah objek sengketa;
10. Bahwa selanjutnya atas perbuatan Tergugat II tersebut, Tergugat I telah melaporkan Tergugat II ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan Laporan Polisi Nomor Pol. LP/B/26/IV2008/Reskrim., tertanggal 20 Pebruari 2008;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jual beli/pelimpahan/ penyerahan/pengoperan hak atas objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Maria Dwi Hastuti S.H.,

*Hal. 10 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013*



M.Kn., adalah tidak sah menurut hukum karena dilandasi dengan iktikad yang tidak baik (melanggar Pasal 1320 KUHPdt);

12. Bahwa, mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang bernomor 550.1/24/06/279/2006., tertanggal 31 Juli 2006, tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Gunawan Surya Atmaja Atas Sebidang Tanah Di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, surat tersebut diterbitkan dikarenakan dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak/belum mengetahui detail/tidak teliti secara mendetail bahwa data-data yang diajukan Tergugat II untuk memohon hak atas tanah objek sengketa itu adalah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
13. Bahwa sangat tidak beralasan/keliru, Penggugat yang dalam *positanya* mendalilkan untuk diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa tersebut. Di atas sudah dijelaskan bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa tersebut. Oleh karena itu kekhawatiran Penggugat tidak beralasan/keliru jika telah mendalilkan Tergugat I akan mengalihkan/memindahtangankan/menjual pihak lain atau membebani suatu hak tanggungan terhadap Tanah objek sengketa. Sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa, Tergugat I sampai sekarang tidak pernah sama sekali mengalihkan/memindahtangankan/menjual kepada pihak lain manapun termasuk kepada juga Penggugat maupun Tergugat II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Tanah garapan seluas 185 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Taman Semeru I RT.02/RW.III, Kelurahan Kaliwiro, Kecamatan Semarang Selatan sesuai dengan Gambar Situasi Nomor GS/1957/86., tertanggal 21 Maret 1986, atas Hama Ny. St. Salmah, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Garapan;
  - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Sebelah Selatan : Tanah garapan saudara Erwadi;
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Ny. Erijani;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan jual beli atas tanah objek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah menurut hukum atau batal demi hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan sendiri Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006 tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja atas tanah objek sengketa;
6. Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan Raharjo);
7. Menghukum Penggugat dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., tanggal 19 September 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah garapan seluas 185 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Taman Semeru I RT.02/RW.III, Kelurahan Kaliwiro, Kecamatan Semarang Selatan sesuai dengan Gambar Situasi Nomor GS/1957/86., tertanggal 21 Maret 1986, atas nama Ny. St. Salmah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara : tanah garapan;

Hal. 12 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013

## 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

- Sebelah Timur : rencana jalan;
  - Sebelah Selatan : Tanah garapan sdr. Erwadi;
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Erijani;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);
  4. Menyatakan jual-beli atas tanah objek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah menurut hukum atau batal demi hukum;
  5. Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan sendiri Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja atas tanah objek sengketa;
  6. Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan Raharjo);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.521.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 15/PDT/2013/PT.Smg., tanggal 7 Maret 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Mei 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juni 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., jo. Nomor 21/Pdt.K/2013/PN.Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juni 2013;

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013

#### 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

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding pada tanggal 25 Juni 2013;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 26 Juni 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Juli 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan 1:

Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, telah melampaui batas wewenang yang telah diberikan undang-undang:

1. Sebagaimana diketahui bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 September 2012, Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., yang amar putusannya dalam rekonvensi angka 5 berbunyi: "Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan sendiri Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/II/279/2006., tanggal 31 Juli 2006 tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Gunawan Surya Atmaja atas tanah objek sengketa" yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 7 Maret 2013, Nomor 15/Pdt/2013/PT.Smg., adalah merupakan putusan yang telah melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 huruf a Undang-Undang RI. Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang-Undang RI. Nomor 3 Tahun 2009, hal ini dikarenakan:
  - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/II/279/2006., tanggal 31 Juli 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja, adalah jelas-jelas

Hal. 14 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



merupakan keputusan yang berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

- b. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/I/279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk membatalkan dan/atau memerintahkan membatalkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan *Judex Facti* yang *nota bene* adalah merupakan pengadilan umum.
- c. Bahwa jika wewenang untuk membatalkan dan/atau memerintahkan batal suatu objek berupa surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu adalah merupakan wewenang penuh (*kompetensi absolute*) dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) akan tetapi wewenang itu diambil alih oleh pengadilan umum, maka *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melampaui batas wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Hingga dengan demikian berdasarkan Pasal 30 huruf a Undang-Undang RI. Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang-Undang RI. Nomor 3 Tahun 2009, Putusan *Judex Facti* yakni Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 7 Maret 2013, Nomor 15/Pdt/2013/PT.Smg., yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 September 2012, Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., cukup beralasan untuk dibatalkan;
2. Bahwa demikian pula terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 September 2012, Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., Dalam Rekonvensi angka 6 yang berbunyi: "Memerintahkan Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan Raharjo)" yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 7 Maret 2013, Nomor 15/Pdt/2013/PT.Smg., adalah juga merupakan putusan yang telah melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 huruf a Undang-Undang RI. Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



dengan Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang-Undang RI. Nomor 3 Tahun 2009, hal ini dikarenakan:

- a. Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi adalah merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang oleh ketentuan perundangan yang berlaku diberi wewenang untuk memberikan dan/atau menerbitkan suatu hak atas tanah, mencatat setiap peralihan hak atas tanah, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah; dan wewenang itu tidak diberikan kepada badan atau lembaga lain.
- b. Bahwa jikalau *Judex Facti* dalam putusannya kemudian mengambil alih dan/atau setidak-tidaknya dengan serta merta memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa, maka *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya, karena urusan/perbuatan hukum yang berkaitan dengan proses balik nama dan/atau pemberian hak guna bangunan adalah wewenang mutlak dari Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi (Kantor Pertanahan Kota Semarang) yang tidak diberikan kepada Badan/lembaga lain;
- c. Perlu diingat bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan tanah Negara, sehingga jika seseorang ingin mendapatkan hak atas tanah tanah negara, maka terlebih dahulu ia wajib memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, dan permohonan hak atas tanah tersebut dikabulkan atau tidak menjadi tugas serta kewenangan penuh dari Kantor Pertanahan (Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi), sehingga amar Putusan *Judex Facti* dalam Rekonvensi angka 6 yang berbunyi: "Memerintahkan Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan Raharjo)" adalah merupakan putusan yang melampaui batas wewenang yang diberikan oleh undang-undang sebab memerintahkan Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi untuk menindaklanjuti proses balik nama/proses pemberian hak guna bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan Raharjo) bukan merupakan wewenang *Judex Facti* sehingga berdasarkan Pasal 30 huruf a Undang-Undang RI. Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan

Hal. 16 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang RI. Nomor 3 Tahun 2009, cukup beralasan apabila Putusan *Judex Facti*, yakni Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 7 Maret 2013, Nomor 15/Pdt/2013/PT.Smg., yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 September 2012, Nomor 410/Pdt.G/2011/PN.Smg., cukup beralasan untuk dibatalkan;

## Keberatan 2:

Bahwa sudah menjadi hukum yang tetap bahwa pembeli yang beriktikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum:

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II dalam perkara *a quo* adalah jual beli atas objek sengketa yakni sebidang tanah garapan di atas tanah negara seluas  $\pm 185 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Taman Semeru I Nomor 31, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rumahnya Ny. Bambang;
- Sebelah Timur : Jalan Taman Semeru I;
- Sebelah Selatan : Jalan Buntu;
- Sebelah Barat : Jalan Buntu;

dimana Termohon Kasasi II selaku penjual sedangkan Pemohon Kasasi selaku Pembeli, dan jual beli mana dilakukan pada tanggal 25 Agustus 2006, dengan harga Rp146.300.000,00 (seratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) sesuai dengan Akta Nomor 37., tanggal 25 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Ny. Maria Dwi Hartati, S.H.,M.Kn., Notaris di Semarang;

2. Bahwa Pemohon Kasasi mau dan bersedia membeli tanah objek sengketa milik Termohon Kasasi II karena Termohon Kasasi II telah memperlihatkan asli Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/24/06/V279/2006., tanggal 31 Juli 2006, tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Gunawan Surya Atmaja (Termohon Kasasi II) dimana Surat Keputusan tersebut sah dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kota Semarang) yang memang menurut hukum diberi wewenang untuk menerbitkan surat kuasa dimaksud; sehingga terlepas dari apakah objek sengketa merupakan hak dari Termohon Kasasi I atau bukan, maka pembelian Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa adalah didasarkan pada "iktikad Baik" dan demi hukum wajib mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 251 K/Sip/1958., tanggal 26 Desember 1958, dalam perkara antara AFF. Verboom lawan Mohamad Hasan, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "Pembeli yang

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

3. Iktikad baik dari Pemohon Kasasi telah dapat dibuktikan dengan fakta hukum bahwa sebenarnya hubungan hukum yang terjadi antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah hubungan kerjasama yakni Termohon Kasasi I sebagai pemilik modal melakukan pembelian tanah, selanjutnya Termohon Kasasi I menyuruh Termohon Kasasi II untuk menjual kembali tanah yang telah dibeli tersebut dengan kesepakatan bilamana penjualan tanah mendapatkan keuntungan, maka keuntungan tersebut dibagi 2 (dua) antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, yang terjadi adalah Termohon Kasasi I telah membeli tanah objek sengketa dari Mudzakir dengan harga Rp32.500.000,00 selanjutnya Termohon Kasasi I menyuruh Termohon Kasasi II untuk menjualkan kembali tanah tersebut dan jika ada keuntungan, maka keuntungan tersebut setelah dikurangi modal yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I akan dibagi dua antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (mohon diperiksa bukti tambahan surat tuntutan yang terlampir dalam memori banding);
3. Bahwa selanjutnya oleh Termohon Kasasi II Tanah objek sengketa telah dijual kepada Pemohon Kasasi (Yyun Hunaena) dengan harga Rp146.300.000,00 sehingga seharusnya terdapat keuntungan yaitu setelah dikurangi modal adalah: sebesar Rp146.300.000,00 - Rp32.500.000,00 = Rp113.800.000,00 dan keuntungan sebesar Rp113.800.000,00 dibagi 2 (dua) antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II masing-masing mendapatkan  $Rp113.800.000,00 : 2 = Rp56.900.000,00$ ;

Jika benar (*quod non*) dari hasil penjualan tanah objek sengketa dan keuntungannya tersebut oleh Termohon Kasasi II tidak diserahkan kepada Termohon Kasasi I, maka secara yuridis Pemohon Kasasi sebagai pembeli tidak dapat dipertanggungjawabkan/menanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh Termohon Kasasi I, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II. Sehingga jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II tetap harus mendapatkan perlindungan hukum karena bagaimanapun juga Pemohon Kasasi tidak pernah mengetahui jika uang hasil penjualan objek sengketa tersebut nantinya tidak diserahkan oleh Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I dan lagi pula Pemohon Kasasi juga tidak pernah tahu jika tanah objek sengketa tersebut ternyata adalah milik Termohon Kasasi I;

Hal. 18 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013





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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat II adalah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa sehingga telah benar jual beli antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah, sebaliknya Tergugat I/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan berupa 13 (tiga belas) surat dan 1 (satu) saksi dibawah sumpah dapat membuktikan dalil sangkalannya/gugatan Rekonvensinya yaitu bahwa objek sengketa adalah miliknya membeli secara sah dari Lk. Mudzakir;

Bahwa walaupun Penggugat/Pemohon Kasasi mendalilkan sebagai pembeli yang beriktikad baik, dimana membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II namun jual beli tersebut tidak sah sebab Tergugat II terbukti bukan pemilik objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Yuyun Hunaena tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

**MENGADILI:**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YUYUN HUNAENA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 13 Mei 2014, oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. H. Hamdan, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota:  
t.t.d

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.  
t.t.d  
Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.

Ketua,  
t.t.d

Panitera Pengganti,  
t.t.d  
Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. M a t e r i a i .....	Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i .....	Rp 5.000,00;
3. Administrasi Kasasi .....	Rp489.000,00;+
J u m l a h	Rp500.000,00;

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Put. No. 2371 K/Pdt/2013