



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR : 489/PDT/2016/PT.SMG.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Ny. KARMINI MAHFUD**, Umur 55 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Kartotiyasan RT 005 RW 004, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, Jawa Tengah ;
2. **Ny. dr. MILA NANDA SAPUTRI**, beralamat di Gobayan RT 02 RW 10, Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah ;
3. **Tn. WILLY ANANDA BAGUS NUGROHO**, beralamat di Gobayan RT 02 RW 10, Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah ;  
Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya yaitu :  
Agus Setyo Budi, S.H., M.H.,  
Jatmining Budi Rahayu, S.H.  
Endra, S.H., M.H.,  
Kesemuanya adalah Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor di Jln. KA Gribig Blok A Gg. XV Perum Giri Mulyo No. 11 Gergugung 06/VI, Klaten Utara, Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Mei 2016 Surat Kuasa ini telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 11 Mei 2016 /Nomor 123/SK/2016/PN.Skh. ;  
Semula sebagai **TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT** sekarang sebagai **PARA PEMBANDING** ;

#### Melawan:

**Tn. JOHANNES TAN**, Umur 52 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. MT Haryono No. 492 RT 006 RW 012, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah ;

Semula sebagai **PENGUGAT**, sekarang sebagai **TERBANDING** ;

**Hal 1 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 28 Nopember 2016 Nomor 489/PDT/2016/PT.SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 28 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh. serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 21 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 26 Oktober 2015, Register Perkara Nomor 111/Pdt.G/2015/PN Skh. mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas dengan dasar - dasar sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada akhir bulan Desember 2014 pernah mengajukan dan mendaftarkan gugatan pengosongan rumah dengan obyek dan subyek hukum yang sama ke hadapan Pengadilan Negeri Sukoharjo Jawa Tengah (PN. Sukoharjo) namun oleh Panitera Muda (PANMUD) Perdata PN Sukoharjo ditolak dan disarankan gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan ke PN Surakarta, dengan alasan pertimbangan dari Panmud Perdata PN Sukoharjo waktu itu adalah alamat domisili hukum dari Tergugat ada di dalam wilayah hukum PN Surakarta, walaupun obyek sengketa dan alamat domisili hukum dan Para Turut Tergugat berada di dalam wilayah hukum PN Sukoharjo ;
2. Bahwa setelah Pengugat ajukan dan daftarkan gugatan ke PN Surakarta sesuai saran dari Panmud Perdata PN Sukoharjo, ternyata hasil putusan sidang di PN Surakarta dengan nomor perkara: 17/Pdt.G/2015/PN.Skt tertanggal 4 Juni 2015 adalah :

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam

**Hal 2 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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

perkara ini sejumlah Rp. 1.036.000,- (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah);

3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta dengan Register Nomor Perkara: 17/Pdt.G/2015/PN.Skt tertanggal 4 Juni 2015 tersebut pada angka 2 (dua) di atas, sekarang Penggugat ajukan dan daftarkan Gugatan Pengosongan Rumah ini terhadap Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ke hadapan PN Sukoharjo yang berwenang untuk menerima dan memeriksa serta mengadili perkara ini dengan saksama, benar dan adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;
4. Bahwa awalnya pada tanggal 18-10-2004 Tergugat (Ny. Karmini Mahfud) mempunyai hutang kepada Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) No. 5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 m2 dan SHM No.5650/Makamhaji seluas  $\pm$  530 m2 milik Tergugat (Ny. Karmini Mahfud) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah (OBYEK SENGKETA), seperti yang ternyata dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 640/SPK/KSS/X/2004 Tertanggal 18-10-2004 ;
5. Bahwa awalnya Penggugat (Johannes Tan) adalah pemilik simpanan di Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang dalam bentuk Simpanan Berjangka sebesar Rp.1 .300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) seperti yang ternyata dalam :
  - a. Surat Simpanan Berjangka, Nomor : KSS-00 11024, tertanggal 19-07-2005, bermeterai cukup, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tercatat atas nama pemilik : JOHANNES TAN (Penggugat) ;
  - b. Surat Simpanan Berjangka, Nomor : KSS-001 1023, tertanggal 19-07-2005, bermeterai cukup, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tercatat atas nama pemilik : JOHANNES TAN (Penggugat) ;
  - c. Surat Simpanan Berjangka, Nomor : KSS-00 11024, tertanggal 19-07-2005, bermeterai cukup, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tercatat atas nama pemilik : JOHANNES TAN (Penggugat) ;
6. Bahwa pada awal tahun 2007 Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang akan bangkrut dan dibubarkan, maka atas prakarsa pemilik dan pemegang saham Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang, dan atas persetujuan pihak

**Hal 3 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

**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 dan Penggugat serta pihak pemilik dan pemegang saham Koperasi “Sembilan Sejati” Semarang, secara bersama-sama telah membuat pengalihan hutang (*subrogatie*), di hadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris-PPAT di Semarang, seperti yang ternyata dalam Akta Perjanjian Nomor : 68 tanggal 28-02-2007, sehingga dengan demikian selanjutnya secara hukum Tergugat hutangnya beralih menjadi berhutang kepada Penggugat, dan jaminan kedua SHM tanah milik Tergugat tersebut pada angka 4 (empat) di atas dipegang oleh Penggugat dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 70 tanggal 28-02-2007 yang dibuat Tergugat di hadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris-PPAT di Semarang sebagai bukti dikuatkannya atas pengalihan hutang tersebut, seperti yang telah diperjanjikan dan dituangkan di dalam Akta Perjanjian Nomor : 68 tanggal 28-02-2007 dimaksud ;

7. Bahwa ternyata pada tanggal 29 Januari 2008 Tergugat telah mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap diri Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang, seperti yang ternyata dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. tanggal 27 Oktober 2008, yang amar putusannya berbunyi : “Menolak Gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) seluruhnya”;
8. Bahwa Tergugat tidak terima kekalahannya langsung mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi Tergugat tetap kalah dan Penggugat tetap menang, seperti yang ternyata dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan perkara nomor : 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo. Nomor : 20/Pdt.G/2008/PN.Smg., yang amar putusannya berbunyi : “Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 Oktober 2008 Nomor : 20/Pdt. G/2008/PN.Smg., yang dimohonkan banding tersebut” ;
9. Bahwa Tergugat lagi-lagi tidak mau terima kekalahannya langsung mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi lagi-lagi Tergugat tetap kalah dan Penggugat tetap selalu menang, seperti yang ternyata dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara nomor : 529 K/PDT/2011 Jo. Nomor 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo. nomor : 20/Pdt.G/2008/PN.Smg., yang amarnya berbunyi : “Menolak permohonan Kasasi dan Pemohon Kasasi: Ny. Karmini Mahfud tersebut”, yang telah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2011 ;
10. Bahwa mendapati kelicikan, kenakalan dan perbuatan jahat serta pengingkaran dari Tergugat dan sejak ditandatanganinya Akte Perjanjian

**Hal 4 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 68 Tanggal 28-02-2007 tentang Pengalihan Hutang (Subrogatie) tersebut dimana Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengembalikan hutangnya sama sekali sepeserpun kepada Penggugat, bahkan telah menggugat Penggugat yang mengakibatkan terkurasnya tenaga, waktu dan pikiran serta uang yang banyak dan Penggugat, maka Penggugat atas dasar kekuatan Surat Kuasa Menjual Nomor : 70 Tanggal 28-02-2007 yang dibuat Tergugat di hadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris-PPAT di Semarang, telah melakukan perbuatan hukum Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) No.5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 m<sup>2</sup> dan SHM No.5650/Makamhaji seluas  $\pm$  530 m<sup>2</sup> milik Tergugat yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, di hadapan PPAT S. Anita Dyah Kurniadewi, SH., Notaris-PPAT di Sukoharjo pada tanggal 20 September 2014, seperti yang ternyata dalam Salman Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 dan 657/2014 Tanggal 20 September 2014, sehingga secara hukum otomatis telah ada levering kepemilikan atas SHM No.5649/Makamhaji dan SHM 5650/Makamhaji telah menjadi milik Penggugat (Johannes Tan) ;

11. Bahwa selanjutnya oleh PPAT S. Anita Dyah Kurniadewi, SH.. Notaris-PPAT di Sukoharjo, dilanjutkan perbuatan hukum Balik Nama kepemilikan SHM (Peralihan Hak) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo menjadi tercatat miliknya Penggugat (Johannes Tan) sebagai pemilik baru terhadap SHM No. 5649/Makamhaji dan SHM No.5650/Makamhaji tersebut, seperti yang ternyata dalam lembar peralihan hak SHM No.5659/Makamhaji SHM 5650/Makamhaji yang telah dibukukan pada tanggal 03-10-20 14 dan dicatat atas nama pemilik Johannes Tan (Penggugat) oleh pihak BPN Sukoharjo ;
12. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah tersebut yang telah beralih haknya kepada Penggugat dari orang dan barang atau siapapun juga yang mendapatkan perintah menempati oleh Tergugat, namun lagi-lagi ternyata Tergugat tidak memiliki itikad baik bahkan Tergugat telah menyewakan (dikapling-kapling) di atas tanah milik Penggugat yang kemudian disewakan kepada Pihak Ketiga, diantaranya adalah kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang membuka usaha Klinik Kecantikan, hal yang sedemikian itu telah sangat merugikan Penggugat sebagai pemiliknya, baik secara materiil dan moriil tak terhitung ;
13. Bahwa kelicikan Tergugat semakin menjadi-jadi, yakni dengan menggugat BPN Sukoharjo dan diri Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, seperti yang ternyata dalam Putusan Nomor :

**Hal 5 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

089/G/2014/PTUN.Smg tertanggal 20 Mei 2015, guna membatalkan SHM No. 5649/Makamhaji dan SHM No. 5650/Makamhaji yang telah tercatat atas nama Penggugat (Johannes Tan), yang kini masih dalam proses hukum banding di PTUN Surabaya ;

14. Bahwa alasan Tergugat didalam gugatannya di PTUN Semarang pada posita angka 8 (delapan) adalah Penggugat telah Memalsukan dan Melakukan Rekayasa terhadap Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik dan atas nama Tergugat (vide : halaman 9 dan 73 Putusan Nomor 089/G/2014/PTUN.Smg pada posita angka 8 (delapan) ;
15. Bahwa KTP milik Tergugat yang oleh Tergugat menuduh Penggugat telah memalsukan dan melakukan rekayasa KTP Tergugat tersebut sejatinya adalah diserahkan dan dikirim oleh Tergugat sendiri kepada Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris-PPAT di Semarang pada saat memenuhi persyaratan subrogatie antara pihak Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang dengan pihak Penggugat dan Tergugat ;
16. Bahwa Penggugat di dalam persidangan di PTUN Semarang telah mengajukan alat bukti surat berupa : 3 (tiga) buah KTP milik dan atas nama Tergugat (Ny. Karmini Mahfud) yang satu dengan lainnya berlainan Alamat Tinggalnya, berlainan Nomor Induk Kependudukannya (NIK) dan berlainan Nama Ibu kandungnya serta berlainan Tanggal Lahirnya (Vide: halaman 30 dari 73 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN.Smg pada angka 16, 17, 18), namun oleh Majelis Hakim PTUN Semarang hal tersebut tidak digubris alias tidak dipertimbangkan ;
17. Bahwa dengan fakta dan bukti tersebut pada angka 15 dan 16 di atas, telah nyata dan sempurna bahwa Tergugat sedari awal saat akan membuat Pengalihan Hutang (Subrogatie) dengan Penggugat di hadapan Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang dan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris-PPAT di Semarang, secara sadar dan dengan niat batin secara sengaja telah melakukan kecurangan dan manipulasi serta penipuan Identitas Diri Tergugat berupa KTP karena terbukti Tergugat memiliki 3 (tiga) buah KTP, hal itu dilakukan oleh Tergugat guna persiapan Tergugat untuk dijadikan sebagai Alat Bukti pengajuan Gugatan terhadap BPN Sukoharjo dan diri Penggugat di PTUN Semarang, perbuatan Tergugat yang memiliki KTP sebanyak 3 (tiga) buah yang satu dengan lainnya berlainan Alamat Tinggalnya, berlainan Nomor Induk Kependudukannya (NIK) dan berlainan Nama Ibu Kandungnya serta berlainan Tanggal Lahirnya telah melanggar hukum yakni Tergugat telah melakukan Tindak Pidana Kependudukan seperti yang diatur dalam UU. No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan di dalam Pasal 63 : "Penduduk

**Hal 6 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya diperbolehkan memiliki 1 (satu) KTP" dan Pasal 93: "Setiap Penduduk yang dengan sengaja memalsukan surat dan/atau dokumen kepada Instansi Pelaksana dalam melaporkan Peristiwa Kependudukan dan Peristiwa Penting di pidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)";

18. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik oleh Penggugat sebagai Pihak dalam perkara ini karena atas perintah Tergugatlah, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bisa menempati Obyek Sengketa tersebut dan telah turut pula menikmati hasil keuntungan dan penempatannya itu, sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini tanpa reserve ;
19. Bahwa respon dan pihak Tergugat dirasa menantang hukum dengan menempatkan sekawanan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya dilokasi tanah milik Penggugat, dan bahkan terang-terangan menantang Penggugat, hal mana dengan ini pula Penggugat memohon perlindungan hukum dan keamanan ke hadapan yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, hal yang sedemikian mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan dengan arif dan bijaksana serta bersikap tegas terhadap pihak Tergugat termasuk terhadap sekawan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya yang disuruh oleh Tergugat untuk menakut-nakuti pihak Penggugat di lapangan/TKP ;
20. Bahwa mengingat telah sekian lamanya sejak bulan Februari 2007 Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan moril yang tak terhingga atas ulah kelicikan dan kecurangan serta perbuatan jahat dan Tergugat, dan jika hal sedemikian ini dibiarkan berlarut-larut tanpa adanya Kepastian Hukum dan Keadilan serta Kemanfaatan akan menimbulkan kerugian-kerugian materiil dan moril yang semakin besar lagi yang tak mungkin dapat dipikul lagi oleh Penggugat, maka dipandang sangat perlu Penggugat mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan putusan serta merta (uit voorbaar bij voorraad) atas bukti-bukti otentik yang dimiliki Penggugat di dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, mohon yang Mulia dan saya hormati Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat berkenan memutuskan dalam dictum hukum sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II atau siapapun juga yang menempati tanah dan rumah yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 m2

**Hal 7 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan SHM Nomor 5650/makamahaji seluas  $\pm$  530 m<sup>2</sup> milik Penggugat (Johannes Tan) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamahaji, Kecamatan Kartasuro, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara fisik kepada Penggugat, baik dari penghunian orang maupun penempatan barang, apabila dipandang perlu dengan menggunakan bantuan aparat penegak hukum POLRI/TNI ;

3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara yang timbul menurut hukum ;
4. Menetapkan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada verzet, banding dan kasasi (uit voorbaar bij voorraad) ;

### ATAU

Di dalam peradilan yang baik dan benar berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa serta azas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex.aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertulis tertanggal 12 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

*Exeptie obscuur libel :*

- Bahwa gugatan *a quo* tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas obyek yang disengketakan. Bahwa oleh karena obyek sengketa perkara *a quo* berupa barang tidak bergerak (tanah dan bangunan), maka dalam penyebutan obyek sengketa, Penggugat harus menguraikan secara jelas dan rinci mengenai identitas obyek sengketa tersebut, yaitu mengenai letak, alas hak, luas, dan batas-batas tanah obyek sengketa harus disebutkan secara detail/rinci, agar jelas dan mudah untuk ditentukan kebenaran obyek yang disengketakan. Dalam hal ini, baik dalam posita maupun potitum gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan "obyek sengketa" yang dituntut oleh Penggugat tersebut ;
- Bahwa gugatan Penggugat cacat formil, tidak jelas/kabur, serta tidak sesuai hukum acara perdata. Bahwa dalam *adagium* beracara perdata di pengadilan, dalam menyusun surat gugatan terdapat syarat-syarat formil yang harus dipenuhi, yaitu adanya subyek hukum, obyek hukum dan alasan hukum (fondamentum petendi/posita). Bahwa *in casu* Penggugat tidak jelas dalam menguraikan fundamentum petendi gugatan, sehingga potitum gugatan tidak sesuai dengan posita gugatan, atau antara posita dan potitum tidak *relevant*, atau dengan kata lain bahwa potitum gugatan tidak didasarkan pada posita

**Hal 8 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan. Dengan demikian gugatan yang demikian di *kualifisir* sebagai gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*) dan cacat formil, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (NO);

### *Exeptione Litis Pendentis :*

- Bahwa sengketa *a quo* adalah gugatan pengosongan tanah dan bangunan, dengan obyek berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang keduanya terletak di desa Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, sebagaimana tersebut dalam :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji, seluas 588 M<sup>2</sup>, atas nama Johannes Tan ;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji, seluas 530 M<sup>2</sup>, atas nama Johannes Tan ;
- Bahwa kepemilikan Penggugat atas kedua obyek sengketa tersebut di atas, saat ini sedang dalam proses pemeriksaan perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana tersebut perkara Nomor: 156/B/2015/PT.TUN. Sby., jo. Nomor 089/G/2014/PTUN.Smg., dalam perkara antara Ny. Karmini Mahfud (*in casu* Tergugat) selaku PENGGUGAT melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan Johannes Tan (*in casu* Penggugat) selaku TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI ;
- Bahwa pada Pengadilan TUN tingkat pertama, kepemilikan Penggugat atas obyek-obyek sengketa telah di BATALKAN oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, sebagaimana putusan perkara Nomor : 089/G/2014/PTUN.SMG., tanggal 20 Mei 2015, dengan amar berbunyi sebagai berikut :

### MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Tergugat, yaitu peralihan hak atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan, masing-masing yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih hak menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup>, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih hak menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa peralihan hak atas tanah-tanah, masing-masing yaitu :

**Hal 9 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup>, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 286.000,- (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

- Bahwa terhadap putusan *judex factie* tingkat pertama tersebut, Para Tergugat mengajukan banding, sebagaimana perkara di bawah register nomor 089/G/2014/PTUN.SMG., pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 089/G/2014/PTUN.SMG., tanggal 20 Mei 2015 ;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Putusan mana telah dimohonkan Kasasi oleh Ny. Karmini Mahfud (*in casu* Tergugat) pada Mahkamah Agung RI, pada tanggal 23 Desember 2015. Dengan demikian sengketa TUN yang bersangkutan masih dalam proses pemeriksaan dalam tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI yang belum memperoleh putusan hukum yang berkekuatan tetap (*in kracht*) dari Pengadilan TUN tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan *a quo* tidak jelas/kabur serta terlalu dini (*premature*) diajukan oleh Penggugat, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

### DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

**Hal 10 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang nyata dan tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa segala yang termuat dalam eksepsi, secara *mutatis–mutandis* masuk pula dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa pada posita angka 1 sampai dengan angka 3 gugatan :  
Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat membenarkan dalil Penggugat pada posita angka 1 s/d 3 gugatan, yang menguraikan tentang kesalahan Penggugat sendiri dalam memilih Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili (kompetensi pengadilan) sengketa *a quo* ;
4. Bahwa pada posita angka 4 dan angka 5 gugatan :  
Bahwa Penggugat menolak dalil Penggugat posita angka 4 dan 5 gugatan, karena mengenai hubungan Tergugat dengan Koperasi Sembilan Sejati Semarang dan hubungan Penggugat dengan Koperasi Sembilan Sejati Semarang merupakan hal yang terpisah dan tidak memiliki korelasi *yuridis* antara keduanya ;  
Bahwa tidak benar, Tergugat mempunyai hutang kepada Koperasi Sembilan Sejati Semarang sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 640/SPK/KSS/X/2004, tanggal 18 Oktober 2004 dengan jaminan sertifikat Hak Milik No. 5649/Makamhaji, dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji; Karena bahwa Tergugat tidak pernah menerima uang fasilitas kredit dari Koperasi Sembilan Sejati tersebut, tetapi Tergugat telah diperdaya oleh pihak ketiga untuk mengikatkan diri dalam hutang – piutang dan menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji, milik Tergugat kepada Koperasi Sembilan Sejati;
5. Bahwa pada posita angka 6 gugatan ;  
Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat mengenai pengalihan hutang (*subrogatie*) antara Koperasi Sembilan Sejati dan Penggugat serta Tergugat, seperti ternyata dalam Akta Perjanjian No. 68 tanggal 28 Pebruari 2007, yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH. Notaris di Semarang, karena dalam hal ini perbuatan hukum pengalihan hutang (*subrogatie*) tersebut telah dilakukan dengan cara melawan hukum, tidak memenuhi syarat-syarat sahnya akta pejabat yang ditentukan undang-undang, yaitu dalam pembuatan akta tersebut oleh Notaris, tidak adanya penghadap secara bersamaan di hadapan notaris yang bersangkutan. Bahwa pihak Koperasi Sembilan Sejati telah diwakili oleh orang yang tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan perbuatan hukum bersangkutan, yaitu hanya oleh 2 (dua) unsur pengurus : masing-masing oleh Ketua II

**Hal 11 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan Bendahara. Bahwa menurut peraturan perundangan perkoperasian, dalam melakukan perbuatan hukum Koperasi harus diwakili oleh 3 (tiga) unsur pengurus, yaitu Ketua, Bendahara dan Sekretaris. Maka tanpa melibatkan Ketua dan Sekretaris Koperasi Sembilan Sejati dalam membuat *Akta Subrogatie* dimaksud, bertentangan dengan UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, berakibat cacat hukum akta tersebut, sehingga tidak sah dan batal demi hukum ;

6. Bahwa pada posita angka 7 s/d 9 gugatan ;

Bahwa Penggugat menolak dalil Penggugat mengenai kronologis suatu upaya hukum sebagaimana tersebut perkara perdata nomor : 529-K/PDT/2011 jo. nomor 136/PDT/2010/PT.SMG jo. nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg., karena tidak memiliki relevansi hukum dengan pokok sengketa perkara ini ;

7. Bahwa pada posita angka 10 dan 11 gugatan ;

- Bahwa Penggugat tidak jelas/*obscuur* dalam menguraikan perbuatan Tergugat yang di *claim* oleh Penggugat sebagai perbuatan “*kelicikan, kenakalan dan perbuatan jahat serta pengingkaran*”. Bahwa dalam hal ini Tergugat menolak tegas uraian Penggugat yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada (*ongegron*d) serta “tidak dewasa” dalam beracara dengan menggunakan istilah-istilah (kata-kata) yang tidak etis dalam beracara di Pengadilan ;
- Bahwa oleh karena suatu kepentingan hak (*rechtgeschill*) dan sesuai asas *point d'intersrest – point d'action*, Tergugat yang merasa haknya telah dilanggar oleh pihak lain maka dibenarkan menurut hukum Tergugat mengajukan gugatan melalui lembaga Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili sengketa perdata, untuk menuntut haknya tersebut. Hal mana upaya hukum *letigasi* bukanlah perbuatan melawan hukum, dan bukan pula suatu tindakan licik, nakal dan jahat, melainkan upaya yang sah dan sesuai hukum ;
- Bahwa sebagaimana eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat point 2 tentang “*exepstie litis pendentis*”, mengenai sah tidaknya kepemilikan Penggugat atas tanah-tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji masih dalam proses pemeriksaan perkara pada Mahkamah agung RI, sebagaimana terurai dalam point 2 Eksepsi. Maka untuk menentukan apakah Penggugat berhak atas tanah-tanah sengketa atau tidak harus menunggu perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut diputus oleh Mahkamah Agung RI dan berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht*) ;

**Hal 12 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Satu dan lain hal, bahwa Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah-tanah, sebagaimana tersebut Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji yang semula keduanya atas nama Tergugat, telah dilakukan dengan cara melawan hukum, yaitu Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH, Notaris di Semarang, kuasa mana merupakan - akta - yang tidak sah karena telah dicabut berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH, Notaris di Klaten, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH, Notaris di Semarang tersebut tidak lagi mengikat dan tidak berlaku lagi;
- Bahwa dengan demikian Akta-akta Jual Beli, masing-masing yaitu Akta Jual Beli Nomor 656/2014, tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, dibuat berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH, Notaris di Semarang, antara Tergugat selaku Pemberi Kuasa Menjual dengan Penggugat selaku Penerima Kuasa Menjual, yang telah dicabut oleh pemberi kuasa (Tergugat), keduanya merupakan akta jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum. Terlebih bahwa menurut isinya merupakan akta yang dilarang, karena berupa - surat kuasa mutlak - yang pada hakikatnya untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah-tanah. Bahwa Penggugat juga telah melakukan rekayasa (*helemal of gemalk*) dalam mengajukan data yuridis kepada BPN Sukoharjo sebagai syarat peralihan hak tanah-tanah sengketa, yaitu dengan merubah identitas Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat serta dokumen-dokumen lainnya yang direkayasa seolah-olah Kartu Tanda Penduduk serta dokumen-dokumen lainnya tersebut sah dan benar ;
- Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 656/2014, tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo merupakan akta yang tidak sah dan batal demi hukum, maka kepemilikan Penggugat atas tanah-tanah, sebagaimana tersebut

**Hal 13 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji tidak sah dan tidak berlaku. Oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dengan tanah-tanah dan bangunan tersebut pada Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji ;

8. Bahwa pada posita angka 12 gugatan ;  
Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dalil Penggugat, karena Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dengan tanah-tanah sengketa, maka sewa-menyewa tanah-tanah sengketa oleh Tergugat dengan Para Turut Tergugat, bukan perbuatan melawan hukum ;
9. Bahwa pada posita angka 13 s/d 17 gugatan ;  
Bahwa dalil Penggugat mengenai hasil pemeriksaan perkara Nomor 089/G/2014/PTUN.Smg., telah ternyata bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum, peralihan hak atas tanah-tanah Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji, semula atas nama Tergugat beralih menjadi atas nama Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kepemilikan Penggugat atas tanah-tanah bersangkutan telah dibatalkan oleh Pengadilan TUN, dengan putusannya pada tanggal 20 Mei 2015 ;
10. Bahwa pada posita angka 18 dan 19 gugatan ;  
Bahwa Tergugat menolak tegas, dalil Penggugat bahwa Tergugat terang-terangan "Menantang Penggugat" dengan menempatkan orang-orang yang tidak diketahuai identitasnya. Karena *feitelijk* justru Penggugatlah yang telah menyuruh sekawan orang-orang tidak dikenal untuk mendatangi dan menyanggongi rumah yang ditempati oleh Tergugat serta Para Turut Tergugat dengan membuat teror terhadap penghuninya ;
11. Bahwa pada posita angka 20 gugatan ;  
Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak tuntutan *uitvoetbaar bij voorrad*, karena berdasarkan Surat Edaran MA RI No. 3 tahun 2000, tertanggal 21 Juli 2000 yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan *Uitvoetbaar bij voorrad*, walaupun syarat-syarat dalam 180 HIR/191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi ;

### DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi ;
2. Bahwa segala hal yang termuat dalam bab Konpensi secara *mutatis - mutandis* termuat pula dalam Rekonpensi ;

**Hal 14 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang keduanya terletak di desa Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, sebagaimana tersebut dalam:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji, seluas 588 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 7566/1996, tanggal 04 Juli 1996, atas nama Nyonya Karmini Mahfud ; dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Slamet Riyadi ;  
Timur : HM No. 5650 ;  
Selatan : Jalan Kampung ;  
Barat : Siswo ;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji, seluas 530 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 7567/1996, tanggal 04 Juli 1996, atas nama Nyonya Karmini Mahfud ; dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Slamet Riyadi ;  
Timur : Japar/Andi ;  
Selatan : Jalan Kampung ;  
Barat : HM No. 5649 ;Untuk selanjutnya keduanya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa dalam Rekonpensi ;
4. Bahwa pada tahun 2004 Penggugat Rekonpensi telah diperdaya oleh pihak ketiga yang bernama Suparman, yaitu Saudara Suparman telah megikatkan diri dalam hubungan hutang-piutang dengan Koperasi Sembilan Sejati di Semarang, sedangkan Penggugat Rekonpensi sebagai penjamin hutang pihak ketiga tersebut, dan untuk itu Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 5649/Makamhaji dan Sertifikat Hak Milik No. 5650/Makamhaji (atau obyek-obyek sengketa) kepada Koperasi Sembilan Sejati di Semarang, dan telah diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tersebut Sertipikat Hak Tanggungan No. 2518/2004, atas nama Koperasi Sembilan Sejati dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 331/Kartasura/2004, tanggal 21 Oktober 2004 ;
5. Bahwa Tergugat Rekonpensi pada tahun 2007 mendatangi Penggugat Rekonpensi, dan mengaku sebagai pemilik simpanan berjangka pada Koperasi Sembilan Sejati, di Semarang. Bahwa kemudian Tergugat Rekonpensi memberitahu Penggugat Rekonpensi bahwa Koperasi Sembilan Sejati telah bangkrut, dan Tergugat Rekonpensi menyampaikan akan membantu Penggugat Rekonpensi untuk menyelesaikan mengeluarkan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dari Koperasi Sembilan Sejati Koperasi. Bahwa kemudian atas prakarsa dari Tergugat Rekonpensi,

**Hal 15 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### 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

selanjutnya dibuatlah Akta Perjanjian No. 68, tanggal 28-02-2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH., Notaris di Semarang, yang berisi tentang perbuatan hukum pengalihan hutang (*Subrogatie*) dari Koperasi Sembilan sejati kepada Tergugat Rekonsensi selaku piutang, dan Penggugat Rekonsensi sebagai pihak yang berhutang, dengan demikian hutang Penggugat Rekonsensi dari Koperasi sembilan Sejati beralih kepada Tergugat Rekonsensi, sehingga Penggugat Rekonsensi menjadi yang berhutang kepada Tergugat Rekonsensi ;

6. Bahwa Akta Perjanjian No. 68, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, senyatanya merupakan akta yang cacat hukum, karena dibuat dengan cara melawan hukum, yaitu bahwa pihak yang menandatangani Akta tersebut, khususnya pihak Koperasi "Sembilan Sejati" diwakili oleh unsur pengurus organisasi yang TIDAK SAH, yaitu hanya oleh 2 unsur saja, yaitu :

- a. Ketua II (dua) ;
- b. Bendahara ;

Sedangkan menurut ketentuan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian ; yang berhak mewakili Koperasi dalam melakukan tindakan baik di dalam maupun di luar Pengadilan, serta dalam melakukan perbuatan hukum atas asset milik Koperasi tersebut adalah Pengurus yang terdiri dari :

- a. Ketua ;
- b. Sekretaris ; dan
- c. Bendahara.

Dengan demikian perbuatan pengalihan hutang (*Subrogatie*) dari Koperasi Sembilan Sejati selaku *kreditur* dan Penggugat Rekonsensi selaku *debitur*, beralih menjadi Tergugat Rekonsensi selaku *kreditur* dan Penggugat Rekonsensi selaku *debitur*, sebagaimana tersebut Akta No. 68 tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Perjanjian No. 68 tanggal 28 Pebruari 2007 merupakan akta yang cacat hukum, sehingga tidak sah batal demi hukum ;

7. Bahwa selain Akta Perjanjian No. 68, tanggal 28 Pebruari 2007, yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang sebagaimana tersebut posita angka 6 gugatan, telah dibuat pula Akta Kuasa Menjual No. 70, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH., Notaris di Semarang, yang kemudian oleh Tergugat Rekonsensi dijadikan alas/dasar dalam mengalihkan hak

**Hal 16 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah-tanah sengketa, yaitu dengan cara membuat Akta Jual Beli terhadap Obyek-obyek sengketa ;

- a. Akta Jual Beli Nomor : 656/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas  $\pm 588 \text{ M}^2$ , semula atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD beralih menjadi atas nama JOHANNES TAN ;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas  $\pm 530 \text{ M}^2$ , semula atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD dialihkan menjadi atas nama JOHANNES TAN ;
8. Bahwa dalam melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah-tanah sengketa, sebagaimana tersebut Sertifikat Hak Milik No.5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No.5650/Makamhaji yang semula keduanya atas nama Penggugat Rekonpensi, telah dilakukan dengan cara melawan hukum, yaitu Tergugat Rekonpensi telah menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH, Notaris di Semarang, kuasa mana merupakan - akta - yang tidak sah karena telah dicabut berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH, Notaris di Klaten, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH, Notaris di Semarang tersebut tidak lagi mengikat dan tidak berlaku lagi ;
9. Bahwa product-product akta, yaitu Akta Nomor 68 tanggal 28 Pebruari 2007, dan Akta Nomor 69, tanggal 28 Pebruari 2007, yang keduanya dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang bertentangan dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 16 ayat 1 menyatakan : *"Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, Subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum, kepada Kreditor Baru"* ; bahwa sedangkan Pasal 12 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan ; *"Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji batal demi hukum"*. Dengan demikian peralihan hak atas sertifikat-sertifikat tanah-tanah sengketa semula atas nama Penggugat Rekonpensi menjadi atas nama Tergugat Rekonpensi tidak sah dan batal demi hukum ;

**Hal 17 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada YTH., Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan memeriksa perkara ini secara seksama selanjutnya menjatuhkan putusan hukum, dengan amar berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI ;

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;

### DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian No. 68, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH, Notaris di Semarang ;
3. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian No. 69, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH, Notaris di Semarang ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi menggunakan Akta Kuasa Menjual No. 70 tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH. Notaris di Semarang, yang telah dicabut Penggugat Rekonpensi berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12 tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Mochamad Sofi Ariotedjo, SH, Notaris di Klaten untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah-tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan 2 (dua) akta jual beli atas tanah-tanah sengketa, masing-masing yaitu :
  - a. Akta Jual Beli Nomor : 656/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo ;
  - b. Akta Jual Beli Nomor : 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo ;Tidak sah, sehingga batal demi hukum ;
6. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas  $\pm 588 \text{ M}^2$ , atas nama JOHANNES TAN (Tergugat Rekonpensi) tidak sah dan tidak berlaku ;
7. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas  $\pm 530 \text{ M}^2$ , atas nama JOHANNES TAN (Tergugat Rekonpensi) tidak sah dan tidak berlaku ;

**Hal 18 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat tanah-tanah sengketa, masing-masing yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik No. 5650/Makamhaji kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik dan terbebas dari pembebanan di atasnya, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polisi berdasarkan kekuasaan Kehakiman ;

### **DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, atau putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Negeri Sukaharjo tanggal 28 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh.. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II atau siapa pun juga yang menempati tanah dan rumah yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 m2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5650/Makamhaji seluas  $\pm$  530 m2 milik Penggugat (Johannes Tan) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara fisik kepada Penggugat, baik dari penghunian orang maupun penempatan barang, apabila dipandang perlu dengan menggunakan bantuan aparat penegak hukum POLRI/TNI ;
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

### **DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya ;

### **DALAM KONPENSI dan REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.381.000,00 ( tiga juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) .

**Hal 19 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan pengadilan tingkat pertama tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding telah mengajukan Permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Sukaharjo pada tanggal 11 Mei 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta pernyataan permohonan banding Nomor : 17/2016 jo. Nomor : 111/PDT.G/2015/PN.Skh, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukaharjo kepada Penggugat/Terbanding, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, tanggal 19 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor Nomor : 17/2016 jo. Nomor : 111/PDT.G/2015/PN.Skh Kuasa Pembanding, Terbanding masing-masing tanggal 08, 10 Agustus 2016, diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Semarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukaharjo tanggal 28 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh. diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang no.20 tahun 1947 tentang peraturan peradilan ulang di Jawa dan Madura, oleh karenanya permohonan banding dari Para Pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa bahwa Para Pembanding tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa meneliti dan mencermati dengan seksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukaharjo tanggal 28 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh. dan berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini :

### DALAM KONPENSI:

### TENTANG EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur, karena tidak menyebutkan dengan jelas letak, luas dan alas haknya atas tanah sengketa dan antara posita dengan petitum tidak bersesuaian ;

**Hal 20 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat terlalu dini diajukan, karena kepemilikan obyek sengketa masih dalam proses di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat angka 1, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah cukup jelas, baik mengenai obyek maupun posita dan petitumnya serta tidak bertentangan satu sama lain, in casu obyek sengketa yaitu tanah SHM No.5649/Sukoharjo dan tanah SHM No.5650/Sukoharjo, masing-masing berukuran luas dan terletak sebagaimana telah diuraikan dalam posita gugatan Penggugat angka 10, dimana dalam petitum gugatan Penggugat menuntut Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa semula hak milik Tergugat kemudian beralih haknya kepada Penggugat berdasarkan jual beli dengan akta jual beli PPAT No.656/2014 dan akta jual beli PPAT no.657/2014 tertanggal 20 September 2014 dan telah dibaliknamakan dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat tetapi hingga saat ini belum diserahkan kepada Penggugat, bahkan Tergugat telah menyewakan kepada pihak ketiga, diantaranya Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai gugatan yang persengketaan dalam perkara ini adalah tentang hak kepemilikan atas tanah yang merupakan wewenang sepenuhnya Badan Peradilan Umum, sehingga tidak ada hubungannya dengan sengketa para pihak di peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam eksepsinya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

## **TENTANG POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut oleh karenanya kepada Penggugat pertama-tama dibebankan pembuktian sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah dalil gugatan Penggugat bahwa tanah obyek sengketa semula hak milik Tergugat kemudian telah beralih menjadi hak milik Penggugat berdasarkan jual beli dengan akta jual beli

**Hal 21 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

no.656/2014 tanggal 20 September 2014, dan Akta jual beli PPAT No.657/2014 tanggal 20 September 2014 oleh Tergugat disangkal ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti surat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa bukti P.23 adalah buku tanah Hak Milik No.5649/ desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dengan gambar situasi tanggal 1 Juli 1996 no.7566/1996 seluas  $\pm$  588 m<sup>2</sup>, dimana tercatat nama pemegang hak semula atas nama Tergugat kemudian dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat sebagai pemegang hak terakhir, berdasarkan jual beli dengan akta jual beli PPAT tanggal 20 September 2014 no.656/2014 ;

Menimbang, bahwa bukti P.24 adalah buku tanah hak milik No.5650/ desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dengan gambar situasi tanggal 1 Juli 1996 no.7567/1996 seluas  $\pm$  530 m<sup>2</sup>, dimana tercatat nama pemegang hak semula atas nama Tergugat kemudian dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat sebagai pemegang hak terakhir, berdasarkan jual beli dengan akta jual beli PPAT tanggal 20 September 2014 no.657/2014 ;

Menimbang, bahwa bukti P.18 adalah salinan akta jual beli no.656/2014 tanggal 20 September 2014 yang dibuat dihadapan Sriwulan Anita Dyah Kurnia Dewi, SH selaku PPAT Kabupaten Sukoharjo, dimana Penggugat bertindak mewakili Tergugat sebagai kuasa berdasarkan surat kuasa no.70 tertanggal 28 Pebruari 2007 telah melakukan jual beli dengan Penggugat atas tanah obyek sengketa SHM no.5649/ desa Makamhaji seluas  $\pm$  588 m<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa bukti P.19 adalah salinan akta jual beli no.657/2014 tanggal 20 September 2014 yang dibuat dihadapan Sriwulan Anita Dyah Kurnia Dewi, SH selaku PPAT Kabupaten Sukoharjo, dimana Penggugat bertindak mewakili Tergugat selaku kuasanya berdasarkan surat kuasa no.70 tertanggal 28 Pebruari 2007 telah melakukan jual beli dengan Penggugat sendiri atas tanah obyek sengketa SHM no.5650/ desa Makamhaji seluas  $\pm$  530 m<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa bukti P.16 adalah akta kuasa menjual no.70 tanggal 20 September 2014 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH selaku notaris di Kabupaten Sukoharjo, dimana Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat khusus untuk menjual tanah obyek sengketa miliknya baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, bahwa awalnya pada tahun 2014 Tergugat mempunyai hutang kepada koperasi Sembilan Sejati Semarang sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sedang Penggugat memiliki simpanan pada Koperasi

**Hal 22 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Simbilan Sejati Semarang sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) kemudian pada tahun 2007 Penggugat, Tergugat dan pihak Koperasi Sembilan Sejati Semarang telah melakukan perjanjian pengalihan hutang (Subrogatie) dengan akta perjanjian no.68 tanggal 28 Pebruari 2007, sehingga secara hukum, hutang Tergugat kepada Koperasi Sembilan Sejati Semarang beralih menjadi berhutang kepada Penggugat dengan jaminan tanah obyek sengketa dan surat kuasa jual no.70 tanggal 28 Pebruari 2007 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan alat bukti bertanda P.14 dengan salinan akta perjanjian no.68 tanggal 28 Pebruari 2007, dimana Penggugat sebagai pihak pertama, Tergugat sebagai pihak kedua dan dari pihak Koperasi Sembilan Sejati Semarang sebagai pihak ketiga menerangkan bahwa Tergugat mempunyai pinjaman kridit kepada Koperasi Sembilan Sejati sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pihak yang mewakili Koperasi Sembilan Sejati menyetujui pengalihan hutang Tergugat kepada Koperasi Sembilan Sejati berkedudukan di Semarang menjadi Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa sejak ditandatanganinya Akta Pengalihan hutang, Penggugat tidak beritikad baik mengembalikan hutangnya, maka atas dasar surat kuasa menjual no.70 tanggal 28 Pebruari 2007 Penggugat melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa dengan akta jual beli PPAT dan dilanjutkan baliknama sertifikat tanah obyek sengketa dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat semata-mata hanya didasarkan pada perjanjian Pengalihan hutang, dimana berdasarkan perjanjian tersebut, Tergugat yang semula berhutang kepada Koperasi Sembilan Sejati yang berkedudukan di Semarang, dialihkan menjadi berhutang kepada Penggugat sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), maka meskipun Tergugat telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah obyek sengketa miliknya, tetapi Penggugat tidak berhak menjual tanah obyek sengketa guna mendapat perlunasan piutangnya, disebabkan tanah obyek sengketa bukanlah berstatus sebagai jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat, karena tidak dibebani dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan diatas maka jual beli tanah obyek sengketa SHM no.5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 m2 dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 No.7566 dengan Akta jual beli PPAT no.656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor: 5650/Makamhaji

**Hal 23 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seluas  $\pm$  530 m<sup>2</sup> dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 no.7567/1996 dengan Akta jual beli PPAT no.657/2014 tanggal 20 September 2014, adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat tidak sah dan batal demi hukum, maka balik nama sertifikat tanah obyek sengketa dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat adalah tidak sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat atas tanah obyek sengketa harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Hakim Tingkat Pertama akan dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat akan ditolak seluruhnya, maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

### **DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam konpensi sebagai Penggugat dalam rekonsensi telah menggugat Penggugat dalam kompensi sebagai Tergugat dalam rekonsensi ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam rekonsensi pada pokoknya adalah merupakan jawaban atas gugatan dalam kompensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam kompensi bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah semata-mata didasarkan pada Akta Perjanjian Pengalihan hutang no.68 tanggal 28 Pebruari 2007, dimana berdasarkan akta tersebut hutang Penggugat kepada Koperasi Sembilan Sejati yang berkedudukan di Semarang, oleh pihak koperasi disetujui dialihkan menjadi Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti P.14) ;

Menimbang, bahwa sebelumnya Penggugat telah member kuasa kepada Tergugat untuk menjual tanah obyek sengketa miliknya kepada Tergugat sendiri atau orang lain, dengan akta kuasa menjual no.70 tanggal 20 Pebruari 2007 (vide bukti no.16) ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hutang no.68 tanggal 20 Pebruari 2007, maka berdasarkan Akta kuasa menjual no.70 tanggal 20 Pebruari 2007, Tergugat telah melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa dimana Tergugat sendiri sebagai pembeli, dengan akta jual beli PPAT no.656/2014 tanggal 20 September 2014 dan akta jual beli PPAT no.657/2014 tanggal 20 September 2014 (vide bukti P.18 dan P.19) ;

**Hal 24 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### *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

Menimbang, bahwa selanjutnya sertifikat tanah obyek sengketa dibaliknamakan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat (vide bukti P.23 dan P.24) ;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa bukanlah berstatus sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat karena tanah obyek sengketa tidak dibebani dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu, tindakan Tergugat yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada diri sendiri adalah tanpa hak dan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat sebagaimana dimaksud adalah tanpa hak dan melawan hukum, maka jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dengan akta jual beli PPAT no.656/2014 tanggal 20 September 2014 adalah tidak sah dan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum gugatan Penggugat angka 4 dan 5 beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum tersebut diatas akan dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka 8 juga harus dikabulkan dan oleh sebab itu petitum gugatan angka 6 dan 7 tidak beralasan lagi sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagaimana maka putusan Hakim Tingkat Pertama dalam rekonsensi harus dibatalkan dan selanjutnya, Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana akan dicantumkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat akan dikabulkan maka Tergugat dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi/ Para Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukaharjo tanggal 28 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh yang dimohonkan banding dalam konpensasi maupun dalam rekonsensi ;

## **MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KONPENSI :**

**TENTANG EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

**TENTANG POKOK PERKARA :**

**Hal 25 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah obyek sengketa hak milik Penggugat SHM no.5649/Desa Makamhaji seluas  $\pm$  588 m2 gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 No.7566/1996 dengan Akta jual beli PPAT no.656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor: 5650/Desa Makamhaji seluas  $\pm$  530 m2 dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 no.7566/1996 dengan Akta jual beli PPAT no.657/2014 tanggal 20 September 2014, adalah tanpa hak dan melawan hukum ;
3. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa SHM no.5649/Desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dan gambar situasi tanggal 1 Juli 1996 no.7566/1996 seluas  $\pm$  588 m2 dengan Akta jual beli PPAT no.656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor: 5650/Desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 no.7567/1996 luas  $\pm$  530 m2 dengan Akta jual beli PPAT no.657/2014 tanggal 20 September 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM no.5649/Desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dengan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 No.7567/1996 seluas  $\pm$  588 m2 dan Nomor: 5650/Desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 no.7567/1996 luas  $\pm$  530 m2 ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **RABU** tanggal **18 JANUARI 2017** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari : **ANTONO RUSTONO, SH. MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **LAURENSIUS SIBARANI, SH.** Dan **DWI PRASETYANTO, SH.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku para Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal **28 NOPEMBER 2016** Nomor

**Hal 26 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

### 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

**489/PDT/2016/PT.SMG**, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis pada hari **JUMAT** tanggal **20 JANUARI 2017** dengan didampingi para Hakim Anggota serta **HJ.YULIA SA'ADAH,SH. MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Para Hakim Anggota

Ketua Majelis,

**LAURENSIUS SIBARANI, SH.**

**ANTONO RUSTONO,SH. MH.**

**DWI PRASETYANTO, SH**

Panitera Pengganti

**Hj.YULIA SA'ADAH, SH.MH.**

### **Perincian Ongkos Perkara :**

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| - Materai Putusan | : Rp. 6.000,-  |
| - Redaksi Putusan | : Rp. 5.000,-  |
| - Pemberkasan     | : Rp.139.000,- |

Jumlah..... : Rp. 150.000,-

( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah )

**Hal 27 Puts.No. 489/PDT/2016/PT.SMG**

#### 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)