



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2635 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. JOHANNES TAN, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 492 RT 006 RW 012, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **SIGIT PRIHATMOKO, S.H., Advocat/ Pengacara**, berkantor di Jalan Wologito III/29 RT. 005/RW. 001, Kelurahan Kembang Arum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **Ny. KARMINI MAHFUD**, bertempat tinggal di Jalan Kartotiyasan RT. 005, RW. 004, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, Jawa Tengah;
2. **Ny. dr. MILA NANDA SAPUTRI**, bertempat tinggal di Gobayan RT. 02 RW. 10, Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;
3. **Tn. WILLY ANANDA BAGUS NUGROHO**, bertempat tinggal di Gobayan RT 02 RW 10, Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;

Dalam hal ini nomor 1, 2, 3 memberi kuasa kepada: **ENDRA, S.H., M.H., dan kawan, Advokat dan Konsultan Hukum Endra, S.H., M.H., & Partners**, beralamat di Jatimalang RT. 04, RW. 02, Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Para Turut

Halaman 1 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 perkara yang telah menjadi:

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 Pengadilan Negeri 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 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 Pengadilan Negeri 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) Nomor 5649/Makamhaji seluas ± 588 m² dan SHM Nomor 5650/Makamhaji seluas ± 530 m² milik Tergugat (Ny. Karmini Mahfud) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah (OBYEK

Halaman 2 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 6409/Pdt.KS/2004/PT.1 tanggal 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 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 kekalahanya langsung mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi Tergugat tetap kalah dan

Halaman 3 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 Pengadilan Negeri 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 *Juncto* Nomor 136/Pdt/2010/PT.Smg. *Juncto* 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 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) Nomor 5649/Makamhaji seluas $\pm 588 \text{ m}^2$ dan SHM Nomor 5650/Makamhaji seluas $\pm 530 \text{ m}^2$ 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 Nomor 5649/Makamhaji dan SHM 5650/Makamhaji telah menjadi milik Penggugat (Johannes Tan) ;
11. Bahwa selanjutnya oleh PPAT S. Anita Dyah Kumiadewi, S.H.. 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 Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 5650/Makamhaji tersebut,

Halaman 4 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 5659/Makamhaji Sgmg 5650/Makamhaji yang telah dibukukan pada tanggal 03-10-2014 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 menyewa-nyewakan (dikapling-kapling) di atas tanah milik Penggugat yang kemudian disewakan kepada Pihak Ketiga, di antaranya 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 terhingga;
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 089/G/2014/PTUN.Smg tertanggal 20 Mei 2015, guna membatalkan SHM Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 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

Halaman 5 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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

17. Bahwa dengan tidak ada 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. Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan di dalam Pasal 63 : "Penduduk 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 dipidana 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;

Halaman 6 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 pengadilan mengenai 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 ke hadapan 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 alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Sukoharjo memberikan putusan 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 $\pm 588 \text{ m}^2$ dan SHM Nomor 5650/makamhaji seluas $\pm 530 \text{ m}^2$ milik Penggugat (Johannes Tan) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji, 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 voerbaar bij voorraad*);

A T A U

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 terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvesi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Exeptie obscur libel :

- Bahwa gugatan *a quo* tidak jelas/kabur (*obscur libel*), karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas obyek yang disengketakan. Bahwa oleh

Halaman 7 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan gugatan yang diajukan 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 petitum 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 *fondamentum petendi* gugatan, sehingga *potitum* gugatan tidak sesuai dengan *posita* gugatan, atau antara *posita* dan *potitum* tidak *relevan*, atau dengan kata lain bahwa *potitum* gugatan tidak didasarkan pada *posita* gugatan. Dengan demikian gugatan yang demikian di *kualifisir* sebagai gugatan yang tidak jelas (*obscur 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 M², atas nama Johannes Tan ;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji, seluas 530 M², 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., *juncto* 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 dibatalkan 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 :

Halaman 8 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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, 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 Nomor 5649/desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ m}^2$, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih hak menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ m}^2$, 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 :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ m}^2$, atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ m}^2$, 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 Facti* 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;

Halaman 9 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id 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 Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
 2. Bahwa segala hal yang termuat dalam Bab Konvensi secara *mutatis - mutandis* termuat pula dalam ReKonvensi;
 3. Bahwa Penggugat Rekonvensi 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 m², 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 Nomor 5650 ;
Selatan	: Jalan Kampung ;
Barat	: Siswo ;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji, seluas 530 M², 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	: SHM Nomor 5649 ;
- Untuk selanjutnya keduanya mohon disebut sebagai obyek sengketa dalam ReKonvensi ;

Halaman 10 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 yang berangka 51

Bahwa pada tahun 2004 Penggugat Rekonvensi telah mengikatkan diri dalam hubungan hutang-piutang dengan Koperasi Sembilan Sejati di Semarang, sedangkan Penggugat Rekonvensi sebagai penjamin hutang pihak ketiga tersebut, dan untuk itu Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji (atau obyek-obyek sengketa) kepada Koperasi Sembilan Sejati di Semarang, dan telah diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tersebut Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2518/2004, atas nama Koperasi Sembilan Sejati dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 331/Kartasura/2004, tanggal 21 Oktober 2004 ;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi pada tahun 2007 mendatangi Penggugat Rekonvensi, dan mengaku sebagai pemilik simpanan berjangka pada Koperasi Sembilan Sejati, di Semarang. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi memberitahu Penggugat Rekonvensi bahwa Koperasi Sembilan Sejati telah bangkrut, dan Tergugat Rekonvensi menyampaikan akan membantu Penggugat Rekonvensi untuk menyelesaikan mengeluarkan Sertipikat- sertipikat obyek sengketa dari Koperasi Sembilan Sejati Koperasi. Bahwa kemudian atas prakarsa dari Tergugat Rekonvensi, selanjutnya dibuatlah Akta Perjanjian Nomor 68, tanggal 28-02-2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris di Semarang, yang berisi tentang perbuatan hukum pengalihan hutang (*Subrogatie*) dari Koperasi Sembilan sejati kepada Tergugat Rekonvensi selaku piutang, dan Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhutang, dengan demikian hutang Penggugat Rekonvensi dari Koperasi sembilan Sejati beralih kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi menjadi yang berhutang kepada Tergugat Rekonvensi ;
6. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 68, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat Sri Ratnaningsih Hardjomuljo,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



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

Dengan demikian perbuatan pengalihan hutang (*Subrogatie*) dari Koperasi Sembilan Sejati selaku kreditur dan Penggugat Rekonvensi selaku debitur, beralih menjadi Tergugat Rekonvensi selaku kreditur dan Penggugat Rekonvensi selaku debitur, sebagaimana tersebut Akta Nomor 68 tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Perjanjian Nomor 68 tanggal 28 Februari 2007 merupakan akta yang cacat hukum, sehingga tidak sah batal demi hukum ;

7. Bahwa selain Akta Perjanjian Nomor 68, tanggal 28 Februari 2007, yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang sebagaimana tersebut posita angka 6 gugatan, telah dibuat pula Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, yang kemudian oleh Tergugat ReKonvensi dijadikan alas/dasar dalam mengalihkan hak 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, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 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 Nomor 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 Nomor 5649/ Makamhaji dan sertifikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji yang semula keduanya atas nama Penggugat Rekonvensi, telah dilakukan dengan cara melawan hukum, yaitu Tergugat Rekonvensi telah menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuljo, SH, Notaris di Semarang, kuasa mana merupakan akta yang tidak sah karena telah dicabut berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, inaka Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H, Notaris di Semarang tersebut tidak lagi mengikat dan tidak berlaku lagi;

9. Bahwa product-product akta, yaitu Akta Nomor 68 tanggal 28 Februari 2007, dan Akta Nomor 69, tanggal 28 Februari 2007, yang keduanya dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 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 Nomor 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 Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Sukoharjo memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Nomor 68, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, S.H., Notaris di Semarang ;
3. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Nomor 69, tanggal 28 Pebruari 2007 yang dibuat oleh Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH, Notaris di Semarang ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH. Notaris di Semarang, yang telah dicabut Penggugat Rekonvensi 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 ;

Halaman 13 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo ;

Tidak sah, sehingga batal demi hukum ;

6. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ m}^2$, atas nama JOHANNES TAN (Tergugat ReKonvensi) tidak sah dan tidak berlaku ;
7. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ m}^2$, atas nama JOHANNES TAN (Tergugat ReKonvensi) tidak sah dan tidak berlaku ;
8. Menghukum Tergugat ReKonvensi untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat tanah-tanah sengketa, masing-masing yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan sertifikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji kepada Penggugat ReKonvensi dalam keadaan baik dan terbebas dari pembebanan di atasnya, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polisi berdasarkan kekuasaan Kehakiman;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi 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;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh tanggal 28 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

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 $\pm 588 \text{ m}^2$ dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5650/Makamhaji seluas $+ 530 \text{ m}^2$ 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 hokum POLRI/ TNI;

Halaman 14 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 Para Penggugat ReKonvensi/Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;”

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 489/PDT/2016/PT.SMG tanggal 20 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

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

“MENGADILI SENDIRI”

DALAM KONVENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya ;”

TENTANG POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;”

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah obyek sengketa hak milik Penggugat SHM Nomor 5649/Desa Makamhaji seluas $\pm 588 \text{ m}^2$ Gambar Situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7566/1996 dengan Akta jual beli PPAT Nomor 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor 5650/ Desa Makamhaji seluas $\pm 530 \text{ m}^2$ dan Gambar Situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7566/1996 dengan Akta jual beli PPAT Nomor 657/2014 tanggal 20 September 2014, adalah tanpa hak dan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa SHM Nomor 5649/Desa Makamhaji, kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dan gambar situasi tanggal 1 Juli 1996 Nomor 7566/1996 seluas $\pm 588 \text{ m}^2$ dengan Akta jual beli PPAT Nomor 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor 5650/Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 luas $\pm 530 \text{ m}^2$

Halaman 15 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI Nomor 2635 K/Pdt/2017

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM Nomor 5649/Desa Makmahaji, kecamatan Kartosuro, Kabupatn Sukoharjo dengan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 seluas $\pm 588 \text{ m}^2$ dan Nomor 5650/Desa Makmahaji, kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dan Gambar Situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 luas $\pm 530 \text{ m}^2$;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Februari 2017 kemudian oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/2017/Kas *juncto* Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh., *juncto* Nomor 489/Pdt/2016/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 20 Maret 2017 dan 13 Maret 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat dan Para Turut Tergugat/ Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 3 April 2017;

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/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Tenggang waktu mengajukan permohonan kasasi.

Halaman 16 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 tentang Mahkamah Agung beserta perubahannya

dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tenggang waktu mengajukan permintaan kasasi adalah 14 (empat belas) hari sesudah putusan yang dimaksudkan diberitahukan kepada Pemohon;

2. Bahwa putusan yang dimohonkan kasasi adalah putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 489/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 20 Januari 2017 telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama Pemohon kasasi merasa sangat berkeberatan terhadap isi putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut. Maka kemudian Pemohon Kasasi yang diwakili oleh kuasanya mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut pada hari Senin tanggal 6 Maret 2017 sebagaimana ternyata pada Akta Permohonan Pernyataan Kasasi Nomor 06/2017/Kas *juncto* Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Skh *juncto* Nomor 489/Pdt/2016/ PT.Smg dengan demikian permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi masih dalam tenggang waktu menurut ketentuan peraturan yang berlaku;
 3. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung beserta perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Pemohon kasasi wajib menyampaikan memori kasasi dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan kasasi diajukan. Oleh karena memori kasasi ini dibuat dan diajukan masih dalam tenggang waktu menurut ketentuan peraturan yang berlaku dan guna memberikan dasar serta alasan yang logis diajukannya upaya hukum kasasi, dimana memori kasasi ini adalah merupakan satu kesatuan dengan pernyataan permohonan kasasi, sehingga permohonan pernyataan kasasi beserta memori kasasi ini selayaknya diterima Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- II. Putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) serta bertentangan dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku;
1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo yang didasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut :

Halaman 17 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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

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 miliar 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 pelunasan piutangnya, disebabkan tanah obyek sengketa bukanlah berstatus sebagai jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat, karena tidak dibebani dengan hak tanggungan;”

“ Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan di atas maka jual beli obyek sengketa SHM Nomor 5649/Makamhaji seluas \pm 588 m² dan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7566 dengan Akta Jual Beli PPAT Nomor 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan SHM Nomor 5650/Makamhaji seluas \pm 530 m² dan Gambar Situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 dengan Akta Jual Beli PPAT Nomor 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 di atas 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 di bawah ini :”

(Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang hal. 23-24);

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut adalah tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) dimana *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang terungkap dan terbukti di persidangan secara menyeluruh dan komprehensif, hal mana dapat ditunjukkan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat/Pemohon kasasi tertanggal 21 Oktober 2015 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 18 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kemudian Para Tergugat/Para Termohon Kasasi mengajukan jawaban tertanggal 12 Januari 2016 di antaranya menuntut Tergugat Rekonvensi/ Penggugat/Pemohon Kasasi menyerahkan sertifikat tanah-tanah sengketa yaitu SHM Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 5650/ Makamhaji;
- Bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, kemudian Penggugat menyampaikan jawaban/repliknya pada pokoknya menyatakan : Bahwa berkenaan utang-piutang dengan Koperasi Sembilan Sejati, pengalihan utang atau subrogasi adalah telah selesai, dimana Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi sebelumnya telah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan dan telah memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pada waktunya akan Tergugat rekonvensi buktikan;
- Bahwa dalam perkara *in casu* Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan bukti surat berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg tanggal 27 Oktober 2008, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 139/Pdt/2010/ PT.Smg. tanggal 17 Mei 2010 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 529 K/PDT/2011 tanggal 20 Oktober 2011 (*Vide* : Bukti P-1, P-2 dan P-3, Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, hal. 30);
- Bahwa mencermati bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut berupa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 20/Pdt.G/2008/ PN.Smg tanggal 27 Oktober 2008 (P-1), Penggugat/ Penggugat Rekonvensi (Ny. Karmini Mahfud) di antaranya juga menuntut Tergugat/Tergugat ReKonvensi (Tn. Johannes Tan) untuk menyerahkan sertifikat tanah SHM Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 5650/Makamhaji. Dimana atas tuntutan Penggugat/Penggugat Rekonvensi tersebut DITOLAK PENGADILAN dan putusan Pengadilan tersebut (P-1, P-2, dan P-3) telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa mencermati substansi/isi bukti surat P-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. tanggal 27 Oktober 2008 ternyata diperoleh fakta tanah obyek sengketa adalah berstatus dan menjadi obyek jaminan hutang, Tergugat/ Termohon kasasi kepada Penggugat/ Pemohon kasasi dan dibebani dengan hak Tanggungan;

Halaman 19 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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

keputusan Pengadilan Negeri Sukoharjo yang kemudian krediturnya menjadi Tn. Johannes Tan (Penggugat/Tergugat ReKonvensi/ Pemohon Kasasi) isinya adalah tetap dan tidak berubah yakni Perjanjian pemberian pinjaman Nomor 640/SPK/KSS/X/2004 dimana dalam perjanjian pemberian pinjaman tersebut ada/terdapat dan melekat pembebanan hak tanggungan atas tanah obyek sengketa Nomor 2518/2014 tanggal 20 Desember 2004. Dengan demikian perjanjian pengalihan hutang (subrogasi) serta pembebanan hak tanggungan adalah dua peristiwa hukum atau dua hal yang tidak berdiri sendiri-sendiri melainkan satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, hal mana adalah selaras dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996;

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan alasan/ pertimbangan tanah obyek sengketa bukanlah sebagai jaminan utang karena tidak dibebani hak tanggungan selanjutnya menyatakan perbuatan Penggugat/Pemohon Kasasi yang telah menjual tanah obyek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 656/2014 dan Nomor 657/2014 tanggal 20 September 2014 adalah tidak sah dan melawan hukum adalah merupakan putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) karena ternyata sesuai fakta hukum (bukti P-1, P-22) tanah obyek sengketa dibebani dengan hak tanggungan di samping itu pula alas hak Penggugat/Pemohon kasasi melakukan jual beli berdasarkan pada surat kuasa menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 (P-16) TIDAK PERNAH DINYATAKAN TIDAK SAH, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut TIDAK SISTEMATIS, SERTA TIDAK KOMPREHENSIF SERTA TIDAK ADA DASAR PIJAKANNYA;

Bahwa terlebih lagi sesuai bukti Surat P-17 berupa Akta Notaris Nomor 71 tanggal 28 Februari 2007 tentang Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa antara Johannes Tan (Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Ny. Karmini Mahfud (Tergugat/Termohon Kasasi) dapatlah diketahui ternyata Tergugat/Penggugat Rekonvensi/ Termohon Kasasi telah mengakui akan kepemilikan terhadap tanah-rumah obyek sengketa adalah milik Penggugat/Pemohon Kasasi, sedangkan Tergugat/ Termohon Kasasi menguasai/menempati rumah-tanah obyek sengketa

Halaman 20 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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)



- Bahwa berdasarkan pada semua hal sebagaimana diuraikan dan dikemukakan di atas jelaslah putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena fakta-fakta yang ada dan dikemukakan di persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif, yaitu :

- Bukti surat berupa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg tanggal 27 Oktober 2008 (P-1), Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 136/Pdt/2010/ PT.Smg tanggal 17 Mei 2010 (P-2) dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 529 K/PDT/2011 tanggal 20 Oktober 2011 (P-3);
- Bukti surat berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2518/2014 atas tanah SHM Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 5650/Makamhaji (P-22);
- Bukti surat berupa Akta Notaris Nomor 71 tanggal 28 Februari 2007 tentang Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa antara Johannes Tan sebagai pihak yang menyewakan/pemilik tanah-bangunan dengan Ny. Karmini Mahfud sebagai pihak penyewa atas tanah-bangunan (P-17);

Sehingga selaras dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3388 K/Pdt/1985 tanggal 18 Juni 1985 layak dan adil putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang dimohonkan kasasi tersebut dibatalkan, selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat kasasi menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang mengabulkan gugatan ReKonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Pembanding yang didasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut:

“ 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;”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id bahwa hak dan melawan hukum, maka jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dengan akta jual beli PPAT Nomor 656/2014 tanggal 20 September 2014 adalah tidak sah dan melawan hukum;”

“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum gugatan Penggugat angka 4 dan 5 beralasan untuk dikabulkan;”

“ Menimbang, bahwa oleh karena petitum tersebut di atas 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 di atas, gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagaimana maka putusan Hakim Tingkat Pertama dalam rekonvensi harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana akan dicantumkan di bawah ini :”

(Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang hal. 25);

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang (*judex factie*) tersebut adalah tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena apa yang dipertimbangkan *Judex Facti* tersebut sangat kabur, parsial atau yang dipertimbangkan hanya sebagian saja tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti lain yang relevan, hal mana dapat ditunjukkan sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dikemukakan pada alasan keberatan angka 1 di atas yakni :
 - Bahwa tuntutan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi dalam perkara ini satu sama lain adalah saling bersesuaian/identik dengan apa yang dituntut Tergugat dalam perkara yang diajukan oleh Tergugat dan terhadap perkara tersebut telah diputus pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu sesuai bukti berupa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat I/Termohon Kasasi yang semula berkedudukan sebagai Penggugat telah pernah mengajukan gugatan kepada diri Penggugat dan menuntut agar Penggugat/Pemohon Kasasi menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa dan atas tuntutan dari Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi tersebut pengadilan telah memutuskan

Halaman 22 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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 (P-3);

- Bahwa berkenaan dengan perjanjian pengalihan hutang (subrogasi) ternyata tanah bangunan obyek sengketa menjadi jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan (*Vide* : Bukti P-22)
- Bahwa sesuai dengan Akta Notaris Nomor 71 tanggal 28 Februari 2007, ternyata diperoleh fakta Penggugat Rekonvensi/ Termohon Kasasi yang menguasai/menempati tanah-bangunan kedudukannya adalah sebagai penyewa sedang kepemilikan atas tanah-bangunan obyek sengketa adalah milik Penggugat/Pemohon Kasasi (*Vide* : P-17);

Bahwa dari fakta-fakta yang diketemukan dan menjadi bukti di persidangan tersebut di atas ternyata luput serta belum atau bahkan tidak dipertimbangkan sama sekali oleh *Judex Facti*, sehingga keadaan demikian menjadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*);

- Bahwa terlebih lagi pertimbangan hukum *Judex Facti* juga tidak cermat dan tidak seksama dalam arti apa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* yang menjadi dasar putusnya tersebut satu sama lain saling tidak bersesuaian atau saling kontradiksi serta lengkap yaitu :
 - Dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* mengakui dan menyatakan adanya peristiwa hukum perjanjian pengalihan hutang (subrogasi) dimana Tergugat yang semula berhutang kepada Koperasi Sembilan Sejati yang berkedudukan di Semarang dialihkan menjadi hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa atas hutang Tergugat kepada Penggugat tersebut ternyata TIDAK DIPEROLEH BUKTI Tergugat telah membayar utangnya kepada Penggugat atau dengan perkataan lain Tergugat sama sekali tidak pernah melunasi hutangnya kepada Penggugat;
 - Bahwa putusan *Judex Facti* yang menghukum Penggugat/ Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Tergugat/ Penggugat Rekonvensi sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM Nomor 5649/Makamhaji dan SHM Nomor 5650/Makamhaji, sementara berkenaan dengan kewajiban Tergugat/Penggugat Rekonvensi membayar hutangnya kepada Penggugat/ Tergugat Rekonvensi sama sekali diabaikan/tidak diperhitungkan dan sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah merupakan

Halaman 23 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017

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

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang (*Judex Facti*) yang dimohonkan kasasi satu sama lain saling bertentangan dengan putusan Pengadilan yang telah ada terlebih dahulu berkaitan dengan perkara sejenis dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa dalam perkara *in casu Judex Facti* telah menjatuhkan putusannya antara lain menyatakan :

“Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM Nomor 5649/Desa Makmahaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dengan gambar situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 seluas + 588 m² dan Nomor 5650/Desa Makmahaji, kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dan Gambar Situasi tanggal 01 Januari 1996 Nomor 7567/1996 luas + 530 m²”;

- Bahwa dari apa yang menjadi putusan Pengadilan Tinggi Semarang (*Judex Facti*) tersebut sebelumnya pihak Penggugat Rekonvensi (Ny. Karmini Mahfud) dalam kapasitas/kedudukan sebagai Penggugat telah pernah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang, terhadap diri Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Tn. Johannes Tan) dalam kapasitas/kedudukan sebagai Tergugat I dengan tuntutan/ petitum yang sama/identik dengan putusan *Judex Facti* tersebut. (*Vide*: P-1, P-2, P-3 yakni Putusan Nomor 20/Pdt.G/2010/PT.Smg tanggal 27 Oktober 2008 *juncto* Putusan Nomor 136/Pdt.G/2010/PT.Smg tanggal 17 Mei 2010 *juncto* Putusan Nomor 529 K/PDT/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Dan terhadap gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah diputus pengadilan dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana pada pokoknya Pengadilan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Bahwa dari uraian tersebut di atas jelaslah putusan *Judex Facti* tersebut satu sama lain saling bertentangan dengan putusan pengadilan yang telah ada lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian putusan *Judex Facti* tersebut adalah merupakan putusan yang tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*). Untuk itu layak dan adil terhadap putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi tersebut dikoreksi/membatalkan putusan *Judex Facti* selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili perkara ini pada tingkat kasasi menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 26 hal.Put. Nomor 2635 K/Pdt/2017



Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 telah dicabut berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12 tanggal 23 November 2013, sedangkan Akta Jual Beli atas obyek jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5649 dan Sertifikat hak Milik No. 5650 baru dilaksanakan pada tanggal 20 September 2014 setelah adanya Akta Pencabutan terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 70 tersebut, maka jual beli obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat adalah tidak sah pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Tn. Johannes Tan 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Tn. JOHANNES TAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 November 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001