



PUTUSAN
Nomor 3499 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **YURIS HENDRA alias ACAI**, bertempat tinggal di Jalan Purnama II, Komplek Purnama Hijau, Jalur III, RT 003, RW 011, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat;
2. **FELICIA A. LIMAN HANG**, bertempat tinggal di Jalan Regensi Lestari/Regensi Lestari 7, Komplek Mega Kebun Jeruk, Blok D7, Nomor 5, Meruya Selatan, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Herawan Utoro dan kawan-kawan, Para Advokat pada Herawan Utoro & Rekan, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 18B, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2022;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

HAMID alias HAMID TANSURI, bertempat tinggal di Jalan TPI Nipah Kuning, RT 004 RW 027, Sungai Beliung, Pontianak Barat, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Effendy, S.H. dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Putri Candramidi, Komplek Ruko Damai, Nomor 1, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2022;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal ruko yang terletak di Jalan Danau Sentarum, RT 003, RW 31, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong dengan luas 250 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 28/Sungai Bangkong tanggal 9 Februari 2004 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.05.04.02985;
4. Menyatakan sebagai hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi, akibat perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menempati dan menguasai serta yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan bangunan ruko yang terletak di Jalan Danau Sentarum RT 003, RW 31, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak dan menyerahkan tanah dan bangunan ruko tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
7. Menyatakan sebagai hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dikemudian hari ada upaya banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara *a quo* tersebut;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (*van warde verklaard*);
 - a. Sita Revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong atas nama Tergugat Rekonvensi;
 - b. Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yakni tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Putri Candramidi Komp. Ruko Damai Nomor 1 dan barang-barang lainnya baik berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak, yang daftar dan data-datanya segera akan disampaikan kepada Pengadilan Negeri Pontianak, sekedar mencukupi tuntutan gugatan rekonvensi *a quo*;

Yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak;

3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut 1 (satu) Unit Bangunan Ruko Nomor 6 tersebut;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Membatalkan dan/atau menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak sah dan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli bertanggal 7 Juni 2021 Nomor 209, yang dilaksanakan berdasarkan Akta Kuasa Jual bertanggal 6 November 2001 Nomor 51/2001 tersebut;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023

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

6. Membatalkan dan/atau menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak sah dan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum mengikat pendaftaran peralihan hak atau balik nama yang dilakukan Tergugat Rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong dari atas nama Bong Sjin Thung menjadi nama Tergugat Rekonvensi;
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12509 kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar lunas dan seketika ganti rugi baik baik moril maupun materiil kepada Penggugat Rekonvensi Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus atas setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya mentaati putusan perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan taat atas putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar gode justitie recht doen*) atau putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak dengan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ptk., tanggal 23 November 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal ruko yang terletak di Jalan Danau

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sentarum RT 003, RW 31 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong dengan luas 250 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 28/Sungai Bangkong tanggal 9 Februari 2004 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.05.04.02985;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi, akibat perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menempati dan menguasai serta yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan bangunan ruko yang terletak di Jalan Danau Sentarum RT 003, RW 31 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak dan menyerahkan tanah dan bangunan ruko tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara aquo tersebut secara tanggung renteng;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.986.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 2/PDT/2023/PT

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023

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)



PTK., tanggal 6 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Februari 2023 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Akta.Pdt/2023 *juncto* Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ptk *juncto* 2/Pdt.G/2023/PT PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2023;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Yuris Hendra dan Felicia Aliman Hang yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Fransiskus dan Jekson Herianto Sinaga tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak bertanggal 6 Februari 2023 Nomor 2/Pdt.G/2023/PT PTK yang dimohonkan Kasasi tersebut, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak bertanggal 23 November 2022 Nomor 26/Pdt.G/2022/PN.Ptk.;

Dan dengan mengadili sendiri berkenan pula untuk memutuskan:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (*van warde verklaard*);

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sita Revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong atas nama Tergugat Rekonvensi;
- b. Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yakni tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Putri Candramidi Komplek Ruko Damai Nomor 1 dan barang-barang lainnya baik berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak, yang daftar dan data-datanya segera akan disampaikan kepada Pengadilan Negeri Pontianak, sekedar mencukupi tuntutan gugatan Rekonvensi *a quo*;
Yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut 1 (satu) Unit Bangunan Ruko Nomor 6 tersebut;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Membatalkan dan/atau menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak sah dan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli bertanggal 7 Juni 2021 Nomor 209, yang dilaksanakan berdasarkan Akta Kuasa menjual bertanggal 6 November 2001 Nomor 51/2001 tersebut;
6. Membatalkan dan/atau menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak sah dan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum mengikat pendaftaran peralihan hak atau balik nama yang dilakukan Tergugat Rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12509/Sungai Bangkong dari atas nama Bong Sjin Thung menjadi nama Tergugat Rekonvensi;
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12509 kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar lunas dan seketika ganti rugi baik baik moril maupun materiil kepada Penggugat Rekonvensi Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023

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)



9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus atas setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya mentaati putusan perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan taat atas putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I Yang Terhormat berpendapat lain, Para Pemohon Kasasi mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Maret 2023 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa objek sengketa berdasarkan tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12509/Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, seluas 250 m² tercatat atas nama Hamid (Penggugat) yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 209/2021 tanggal 7 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Widiyansyah,

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023



S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak antara pemilik asal Bong Sjin Thung selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, sebaliknya penguasaan Para Tergugat atas objek sengketa tanpa alas hak dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YURIS HENDRA alias ACAI dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. YURIS HENDRA alias ACAI** dan **2. FELICIA A. LIMAN HANG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 November 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2023