



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 418 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. HERWANTO, bertempat tinggal di Jalan Majapahit, Nomor 421, RT 001, RW 001, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizka Abdurrahman, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Pertokoan Siranda, Jalan Diponegoro, Nomor 34, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2019;

Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II;

Lawan

1. **Tn. OCTAVIANUS IRWAN KURNIADI, S.H.**, bertempat tinggal di Plamongan Indah, C15/10, RT 004, RW 016, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang,
2. **Tn. MARIA THERESIA DWI AJUNI**, bertempat tinggal di Jalan Keruntung, Gg. Kabu-Kabu, Nomor 4, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan,
3. **Tn. JULIUS BAMBANG KURNIA SUSANTO**, bertempat tinggal di Gardenia, C1/20, RT 005, RW 009, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang,
4. **Ny. NATALIA KUSUMA DEWI**, bertempat tinggal di Jalan Taman Sari Raya, Nomor 20, RT 011, RW 003, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat,
5. **Ny. LUCIAN KARISMA DEWI SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Argo Mulyo Mukti I, D230, RT 002, RW 010, Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, kelimanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Paulus Budi Hartono, S.H., M.K.n., CRA., CLI., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Getas Pejaten, Nomor 41, RT 002,

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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

Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I;

D a n

1. **Ny. SRI JUNI DHARMAWATI**, Notaris, beralamat di Perumahan Ngaliyan Indah, Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro, Nomor 23, Kota Semarang;

Para Turut Termohon Kasasi I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;.
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 82/2016 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.kn., tertanggal 15 Desember 2016, berkantor di Perumahan Ngaliyan Indah, Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang, dinyatakan batal menurut hukum;
4. Menyatakan segala akta kuasa jual dan akta lainnya terkait jual beli bangunan dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan di dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto, yang dibuat oleh Notaris PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.kn., tertanggal 15 Desember 2016, berkantor di Perumahan Ngaliyan Indah Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang, dinyatakan batal menurut hukum;

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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 Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan

didalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Almarhum Tn. Freddy Susanto Handjajano alias Freddy Susanto alias Oei Tiauw Sien;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan di dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Tn. Herwanto untuk dikembalikan kembali atas nama Tn. Freddy Susanto;
7. Menyatakan menurut hukum akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat maka adalah adil dan layak jika kepada Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.215.000.000,00 (sepuluh miliar dua ratus lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil sebesar Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan tersebut;
9. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Atau:

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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

putusan.mahkamahagung.go.id pada pokoknya:

1. Eksepsi mengenai gugatan salah pihak (*gemis aanhoeda nigheid*);
2. Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*);

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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 82/2016 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.Kn., Notaris-PPAT Semarang, tertanggal 15 Desember 2016;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1 yang dibuat di hadapan Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Demak, tertanggal 15 Desember 2016;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana bukti Hak Milik Nomor 42/Plamongansari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, seluas 1.980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 33.74.040.001.007.0032.0, terletak di:
Propinsi : Jawa Tengah,
Kota : Semarang,
Kecamatan : Genuk,
Kelurahan : Plamongansari,
meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar ganti rugi secara tunai dan seketika:

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Biaya Pengosongan	Rp300.000.000,00	Tiga ratus juta rupiah;
Hilangnya kesempatan untuk menempati, memanfaatkan objek jual beli selama 12 bulan terhitung sejak tanggal batas waktu pengosongan yang dihitung dari harga pembelian x 10% x 12 bulan	Rp2.220.000.000,00	Dua miliar dua ratus dua puluh juta rupiah;
Total kerugian sementara	Rp2.520.000.000,00	Dua miliar lima ratus puluh juta rupiah

Kerugian immateriil yaitu:

Yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi antara lain untuk pemulihan nama baik, kehormatan, dan kepercayaan masyarakat selaku pengusaha, maka Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi immateriil kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tunai seketika sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Smg, tanggal 19 September 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 82/2016 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., Mkn., tertanggal 15

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan segala akta kuasa jual dan akta lainnya terkait jual beli bangunan dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan didalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto yang dibuat oleh Notaris-PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.kn., tertanggal 15 Desember 2016, berkantor di Perumahan Ngaliyan Indah, Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang, dinyatakan batal menurut hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum jual beli bangunan dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan di dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan. Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Almarhum Tn. Freddy Susanto Handjajano alias Freddy Susanto alias Oei TiauW Sien;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan didalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Tn. Herwanto untuk dikembalikan kembali atas nama Tn. Freddy Susanto;
7. Menyatakan menurut hukum akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I menimbulkan kerugian materiil bagi Para Penggugat, maka adalah adil dan layak jika kepada Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.926.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah memberikan Putusan Nomor 561/PDT/2018/PT SMG, tanggal 2 Januari 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan eksepsi atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Smg, tanggal 19 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 19 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan mengadili sendiri:

- Menolak gugatan Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Pembanding/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 82/2016, tanggal 15 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.Kn., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1 tanggal 15 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Ny. Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak;

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana bukti Hak Milik Nomor 42/Plamongansari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, seluas 1.980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 33.74.040.001.007. 0032.0, terletak di:

Propinsi : Jawa Tengah,

Kota : Semarang,

Kecamatan : Genuk,

Kelurahan : Plamongansari,

meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

5. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II masing-masing pada tanggal 28 Februari 2019 dan tanggal 8 Maret 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II dengan perantara kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 12 Maret 2019 dan tanggal 1 Maret 2019 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 14 Maret 2019 dan tanggal 21 Maret 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Smg *juncto* Nomor 12/Pdt.K/2019/PN Smg dan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Smg *juncto* Nomor 13/Pdt.K/2019/PN Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut masing-masing pada tanggal 28 Maret 2019 dan tanggal 4 April 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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 ini karena itu permohonan tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi Pemohon Kasasi I yang diterima tanggal 28 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Memperbaiki Putusan Banding Pengadilan Tinggi Semarang perkara Nomor 561/PDT/2018/PT SMG, tertanggal 2 Januari 2019;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Pembanding/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 82/2016, tanggal 15 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.Kn., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1 tanggal 15 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Ny. Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak;
4. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana bukti Hak Milik Nomor 42/Plamongansari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, seluas 1.980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) 33.74.040.001.007.0032.0, terletak di:

Propinsi : Jawa Tengah,

Kota : Semarang,

Kecamatan : Genuk,

Kelurahan : Plamongansari,

meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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

Kerugian materiil terdiri atas:

Biaya Pengosongan	Rp300.000.000,00	Tiga ratus juta rupiah;
Hilangnya kesempatan untuk menempati, memanfaatkan objek jual beli selama 12 bulan terhitung sejak tanggal batas waktu pengosongan yang dihitung dari harga pembelian x 10% x 12 bulan	Rp2.220.000.000,00	Dua miliar dua ratus dua puluh juta rupiah;
Total kerugian sementara	Rp2.520.000.000,00	Dua miliar lima ratus puluh juta rupiah

Kerugian immateriil yaitu:

Yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi antara lain untuk pemulihan nama baik, kehormatan, dan kepercayaan masyarakat selaku pengusaha, maka Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi immateriil kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tunai seketika sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan;

Atau: Apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi Para Pemohon Kasasi II yang diterima tanggal 4 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Nomor Perkara 561/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 2 Januari 2019;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dengan Nomor Perkara 01/Pdt.G/2018/PN Smg;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pemohon Kasasi;
3. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 82/2016 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.kn., tertanggal 15 Desember 2016 berkantor di Perumahan Ngaliyan Indah Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang, dinyatakan batal menurut hukum;
4. Menyatakan segala akta kuasa jual dan akta lainnya terkait jual beli bangunan dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongsari, sebagaimana diuraikan didalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongsari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongsari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto yang dibuat oleh Notaris PPAT Ny. Sri Juni Dharmawati, S.H., M.kn., tertanggal 15 Desember 2016 berkantor di Perumahan Ngaliyan Indah, Jalan Karonsih Utara III, Nomor 89, Kota Semarang, dinyatakan batal menurut hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum jual beli bangunan dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongsari, sebagaimana diuraikan didalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor 2217/1981, Kelurahan Plamongsari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongsari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Freddy Susanto, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Almarhum Tn. Freddy Susanto Handjajano alias Freddy Susanto alias Oei Tiau W Sien;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan balik

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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 nama Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Plamongansari, sebagaimana ia
putusan. diuraikan di dalam Gambar Situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor

2217/1981, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas tanah 1.980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo, Nomor 55, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, atas nama Tn. Herwanto untuk dikembalikan kembali atas nama Tn. Freddy Susanto;

7. Menyatakan menurut hukum akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat maka adalah adil dan layak jika kepada Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.215.000.000,00 (sepuluh miliar dua ratus lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil sebesar Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
8. Memerintahkan kepada Turut Termohon Kasasi I untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan tersebut;
9. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima tanggal 22 April 2019 dan tanggal 7 Mei 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi masing-masing yang diterima tanggal 28 Maret 2019 dan tanggal 4 April 2019 dan kontra memori kasasi masing-masing yang diterima tanggal 22 April 2019 dan tanggal 7 Mei 2019, dihubungkan dengan pertimbangan

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id

putusan-mahkamah-agung.go.id Pengadilan Negeri Semarang tidak salah menerapkan

hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena jual beli atas obyek *a quo* antara Freddy Susanto Handjajano alias Freddy Susanto dengan Tergugat I (Herwanto), telah memenuhi syarat jual beli atas tanah dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta uang hasil penjualan tanah tersebut telah dibagikan kepada Para Penggugat Konvensi, maka dalam jual beli *a quo* Para Penggugat Konvensi telah mengetahui dan menyetujui jual beli yang dilakukan antara Freddy Susanto Handjajano alias Freddy Susanto dengan Tergugat I (Herwanto);
- Bahwa terhadap petitum ganti rugi dalam gugatan rekonsensi oleh karena tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah terhadap adanya kerugian nyata/riil dalam perkara *a quo* dan juga tidak terperinci ganti rugi immateriil, maka petitum ganti rugi dalam gugatan rekonsensi tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Tn. HERWANTO dan Para Pemohon Kasasi II: Tn. OCTAVIANUS IRWAN KURNIADI, S.H., dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II ditolak, dan sebenarnya Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I adalah pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I 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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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
dan Para Pemohon Kasasi II: 1. Tn. OCTAVIANUS IRWAN KURNIADI, S.H., 2. Tn. MARIA THERESIA DWI AJUNI, 3. Tn. JULIUS BAMBANG KURNIA SUSANTO, 4. Ny. NATALIA KUSUMA DEWI, 5. Ny. LUCIAN KARISMA DEWI SUSANTO tersebut;

- Menghukum Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp484.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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

a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 418 K/Pdt/2020

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)