



PUTUSAN
Nomor 669 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. I. ISADIYATNI. H. GUNADI, bertempat tinggal di Jalan Ksatrian IX Nomor 6 Rt. 003, Rw. 003, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heribertus S. Hartojo, S.H., M.H., dkk., para Advokat pada Heribertus S, Hartojo Advocates & Legal Consultant, beralamat di Komplek Ruko Hasta Griya Nomor 7 Lt. 3, Jalan BDN Raya, Cipete Selatan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

melawan

HERMAN SUTJIPTO, bertempat tinggal di Jalan Gombel Indah Nomor 26, Rt. 004, Rw. 004, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Luhut Sagala, S.H., M.H. dkk., para Advokat pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus LDN Ernst, beralamat di Ruko Mega Peterongan, Jalan Kanal 5 C Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

- 1 **MUJI SLAMET**, bertempat tinggal di Ngesrep Barat I Rt. 04, Rw. 06, Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- 2 **SAMUEL HARDJOWASITO**, bertempat tinggal di Jalan Puri Anjasmoro Blok K.5/28, Rt. 005, Rw. 001, Kelurahan Tawangsari, Kota Semarang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM Nomor 4012/Ngesrep seluas $\pm 222 \text{ m}^2$ dan SHM Nomor 4013/Ngesrep seluas 228 m^2 . Kedua bidang tanah tersebut bersebelahan sehingga menjadi satu kesatuan bidang tanah seluas $\pm 450 \text{ m}^2$, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Batas Utara : Rumah Bapak Winoto Raharjo;
 - Batas Timur : Rumah Bapak Andi (Akun);
 - Batas Selatan : Rumah Bapak Aswin;
 - Batas Barat : Jalan Bukit Buana;

Untuk selanjutnya tanah dan bangunan tersebut mohon disebut dengan: "Objek Sengketa";

- 2 Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa tersebut dari Samuel Hardjowasito sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 158/2003 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 159/2003 yang dibuat pada tanggal 26 Agustus 2003 dihadapan Ikajanti Setyono, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Semarang;
- 3 Bahwa objek sengketa semula tercatat sebagai SHM Nomor 193/Desa Jangli seluas 228 m^2 dan SHM Nomor 195/Desa Jangli seluas 222 m^2 Kemudian berdasarkan SK Walikota KDH Tk. II Semarang tanggal 16 Juli 1994 Nomor 138/0539 Tahun 1994 mengenai pergantian nama Kelurahan Jangli menjadi Kelurahan Ngesrep, maka SHM Nomor 195/Jangli dibukukan menjadi SHM Nomor 4012/Ngesrep, sedangkan SHM Nomor 193/Jangli dibukukan menjadi SHM Nomor 4013/Ngesrep. Maka objek sengketa sekarang tercatat sebagai SHM Nomor 4013/Ngesrep dan SHM Nomor 4012/Ngesrep atas nama Penggugat;
- 4 Bahwa semula tujuan Penggugat membeli objek sengketa adalah untuk investasi yang dikemudian hari akan diberikan untuk anak Penggugat, akan tetapi pada tahun 2009 Penggugat mengetahui objek sengketa tersebut telah ditempati secara tidak sah oleh orang lain. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan informasi yang



cukup ternyata objek sengketa ditempati oleh para Tergugat. Bahwa atas perbuatan para Tergugat tersebut, maka Penggugat memberikan peringatan baik secara tertulis maupun lisan kepada para Tergugat agar segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa, akan tetapi peringatan yang diberikan oleh Penggugat tersebut diabaikan oleh para Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan ini;

- 5 Bahwa perbuatan para Tergugat menempati dan menguasai objek sengketa yang bukan miliknya secara tidak sah adalah perbuatan yang sangat merugikan bagi Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa. Perbuatan para Tergugat menguasai dan menempati tanah objek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena perbuatan tersebut telah melanggar hak subjektif dari Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum para Tergugat dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan demikian, perbuatan para Tergugat tersebut di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik objek sengketa;
- 6 Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat menempati dan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, maka para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya haruslah dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa baik dari orang maupun barang, dan menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Apabila para Tergugat tidak mau secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa maka pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan aparat Negara;
- 7 Bahwa Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat yang menempati dan menguasai objek sengketa diketahui sejak tahun 2009 telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak bisa menggunakan objek sengketa milik Penggugat sampai dengan sekarang. Selain itu Penggugat juga harus mengajukan upaya hukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa yang diperkirakan akan memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut“;

Hal. 3 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat apabila para Tergugat tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, maka sangatlah adil dan layak apabila para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan selayaknya uang sewa rumah yang dihitung sejak diketahuinya perbuatan para Tergugat (Januari 2009) sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8 Bahwa untuk menjamin adanya kepastian atas pelaksanaan putusan ini dari keterlambatan para Tergugat karena lalai dalam memenuhi putusan perkara ini semenjak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan para Tergugat menjalankan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

9 Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat agar tidak *illusoir* dan sia-sia karena adanya itikad tidak baik dari para Tergugat, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan atas barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak milik para Tergugat;

10 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, senyatanya bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka untuk itu dipandang adil dan berdasarkan hukum apabila Pengadilan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun masih ada upaya hukum banding, perlawanan, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
- 3 Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat;
- 4 Menghukum para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa baik dari orang maupun barang dan menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Dan apabila para Tergugat tidak mau mengosongkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan obyek sengketa secara sukarela maka pengosongan dilakukan dengan bantuan aparat Negara;

- 5 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama para Tergugat telah menempati tanah objek sengketa secara tidak sah selayaknya orang menyewa rumah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, terhitung sejak diketahuinya perbuatan para Tergugat yaitu bulan Januari tahun 2009 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- 8 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya, dalam peradilan yang baik dan benar (*e ae quo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- 1 Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan tegas semua dalil-dalil, maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat, terkecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- 2 Bahwa di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat kabur dan tidak jelas sekali dikarenakan gugatan Penggugat yang diajukan adalah kepada M.I. Isdiyatni. H. Gunadi;
- 3 Bahwa yang benar dan betul nama Tergugat sampai dengan sekarang ini klien kami adalah M.I. Isdiyatni H. Gunadi bukan M.I. Isdiyatni. H. Gunadi;
- 4 Bahwa dengan demikian gugatan tidak memenuhi persyaratan Formal yang harus dipenuhi di dalam suatu gugatan sehingga gugatan Penggugat tertanggal 21 Maret 2012 adalah Batal Demi Hukum dan atau Tidak Jelas dan atau Kabur (*Obscur Libel*);

Hal. 5 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



- 5 Bahwa dalam gugatan Penggugat di dalam Turut Tergugat yang mana adalah Samuel Hardjowasito, laki-laki, beralamat di Jalan Puri Anjasmoro Blok K. 5 / 28 Rt.005 Rw. 001 Kelurahan Tawang Sari, Kota Semarang di mana sekarang telah meninggal;
- 6 Bahwa Tergugat sampai dengan saat ini tidak tau dan atau tidak mengenal dengan Penggugat dan atau Pihak Turut Tergugat Samuel Hardjowasito;
- 7 Bahwa sejak awal dari semuanya tersebut Pihak Tergugat I adalah orang yang sah dari pihak yang menempati dan atau pemilik dari Rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang yang berasal dari orang yang bernama Hie Song Hiong yang mana oleh Penggugat sudah diketahui dari sejak awal dan atau sebelum pembelian pada tahun 2003;
- 8 Bahwa berdasarkan apa yang terurai tersebut di atas dan di mana tidak lengkapnya Para Pihak dan atau tidak terpenuhinya syarat Formal, maka Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa Perkara ini agar sebelum memeriksa Pokok Perkara ini terlebih dahulu berkenan menjatuhkan putusan sela dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) di karenakan kabur/*Obscuur Libel*. Serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa selanjutnya dalam Rekonvensi ini Tergugat di dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat di dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2 Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam Konvensi mohon dapat termuat dan terbaca kembali dalam Rekonvensi;
- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah mengadakan pengikatan Pembelian tanah dan bangunan dan atau rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang tersebut dengan seseorang yang mana bernama Hie Song Hiong pada tanggal 22 Desember 1987;
- 4 Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menguasai dan menempati tanah dan atau bangunan dan atau rumah yang terletak di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang dan mana tercatat dalam SHM Nomor 193 dan SHM Nomor 195 dari sejak Tahun 1987 sampai dengan saat ini diajukannya Gugatan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui oleh Hie Song Hiong sebagai penjual dan atau Atas Nama Sertifikat dan atau pun oleh pihak manapun juga;

- 5 Bahwa dengan dasar tersebut di atas maka Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengenal dan atau berhubungan dengan Tergugat Rekonvensi dan ataupun pihak manapun juga;
- 6 Bahwa yang sampai dengan saat ini Penggugat Rekonvensi menempati dan atau menguasai rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang dari sejak tahun 1987 tidak pernah ada masalah dengan terbukti:
 - a Bahwa tidak ada satu orang pun yang mengadakan survey dan atau peninjauan di tempat lokasi Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang (Pengakuan Tergugat Rekonvensi tentang kejelasan rumah dalam gugatan Konvensi Point 4);
 - b Bahwa pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 bila telah terjadi perikatan atas rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang, tidak pernah ada satu orang pun muncul dan atau menghubungi Penggugat Rekonvensi, mengapa baru terjadi pada tahun 2010 Tergugat Rekonvensi mengetahuinya (Pengakuan Penggugat gugatan Konvensi Point 4), sangat-sangat lucu dan tidak masuk akal sekali;
 - c Bahwa Penggugat Rekonvensi dan atau orang yang bernama Hie Song Hiong dan atau ahli warisnya dan atau Pihak lain manapun termasuk dengan Turut Tergugat yang bernama Samuel Hardjowasito dan atau ahli warisnya selama ini tidak pernah meminta kembali seluruh kunci sebagai simbol yang mana sewajarnya di dalam jual beli, dikarenakan semua kunci-kunci rumah Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang tidak ada perubahan dan tetap menempel di tempatnya;
 - d Bahwa sebagai orang yang menyerahkan rumah Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang yang bernama Hie Song Hiong dan atau ahli warisnya dan atau pun Pihak lain manapun termasuk dengan Turut Tergugat yang bernama Samuel Hardjowasito dan atau ahli warisnya dari sejak 1987 sampai dengan sekarang tidak pernah muncul mengatas namakan sebagai pemilik dan atau tidak ada pemberitahuan dan atau bahkan pengusiran terhadap Penggugat Rekonvensi;
- 7 Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah dan atau telah mengadakan mediasi 2 (dua) kali dengan para ahli waris Hie Song Hiong yang mana Tergugat Rekonvensi sendiri sudah tahu dan akan ikut serta di dalam mediasi tetapi tidak pernah hadir dan atau tidak pernah ada sosoknya;

Hal. 7 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



- 8 Bahwa dengan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi meminta dan atau menuntut Hak yang semestinya milik dari Penggugat Rekonvensi yaitu sebuah Sertifikat rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang dan mana tercatat dalam SHM Nomor 193 dan SHM Nomor 195 yang mana rumah tersebut di atas telah dikuasai Penggugat Rekonvensi dari sejak tahun 1987 hingga sekarang;
- 9 Bahwa sesuai dengan Jawaban atas gugatan dalam Konvensi dan juga berkaitan dengan penjelasan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi sepatutnyalah menuntut Tergugat Rekonvensi yaitu di mana Penggugat Rekonvensi dirugikan dengan adanya perbuatan tidak menyenangkan yang telah di anggap dan atau menyebut Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadikan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi dan yang kedua adanya pengancaman dan atau intimidasi terhadap Penggugat Rekonvensi baik secara langsung dan atau tidak langsung maka Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi. Di mana gugatan Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi diajukan balik dengan penggantian Komvensasi dan atau permintaan uang;
- 10 Bahwa kerugian tersebut di atas adalah kerugian Non Materi yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi dan apabila di hitung dan atau di nilai dengan uang adalah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- 11 Bahwa dari tindakan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan kerugian Materi yaitu kerugian uang dan atau dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk dan atau guna mengikuti Persidangan akibat dari adanya gugatan ini, dimana Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- 12 Bahwa kerugian Non materi dan Materi yang diderita Penggugat Rekonvensi yang di hitung dengan nilai uang adalah sebagai berikut:
 - a Kerugian Non materi yang diderita Penggugat Rekonvensi yang berupa perbuatan tidak menyenangkan di mana telah di anggap dan atau menyebut Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadikan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi dan yang kedua adanya pengancaman dan atau intimidasi terhadap Penggugat Rekonvensi baik secara langsung dan atau tidak langsung yaitu sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);



- b Kerugian Materi Penggugat Rekonvensi yang berupa kerugian uang dan atau dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk dan atau guna mengikuti Persidangan akibat dari adanya gugatan ini sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Jadi total kerugian Penggugat Rekonvensi yang harus di bayar oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- 13 Bahwa tersebut di atas sesuai dan sebanding juga dengan harga rumah dan atau pasaran rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dan atau sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik sah dan atau Pengembalian Hak yang semestinya milik dari Penggugat Rekonvensi untuk sebuah Sertifikat atas rumah di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukit Sari Semarang dan mana tercatat dalam SHM Nomor 193 dan SHM Nomor 195 yang mana rumah tersebut di atas telah dikuasai Penggugat Rekonvensi dari sejak tahun 1987 hingga sekarang;
- 3 Menyatakan menurut hukum bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Non Materi di mana telah di anggap dan atau menyebut Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadikan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi dan yang kedua adanya pengancaman dan atau intimidasi terhadap Penggugat Rekonvensi baik secara langsung dan atau tidak langsung di derita oleh Penggugat Rekonvensi dan apabila di hitung dan atau di nilai dengan uang adalah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- 4 Menyatakan menurut hukum bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materi yang berupa kerugian uang dan atau dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk dan atau guna mengikuti Persidangan akibat dari adanya gugatan ini sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang gugatan balik dan atau uang Kompensasi yang mana sesuai dan atau sebanding dengan harga rumah tersebut di atas yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Hal. 9 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari di mana Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan;
- 7 Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding dan atau Kasasi dan atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara;

A T A U

Jika Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 31 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
- 3 Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat;
- 4 Menghukum para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa baik dari orang maupun barang dan menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan apabila para Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa secara sukarela maka pengosongan dilakukan dengan bantuan aparat Negara;
- 5 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama para Tergugat telah menempati tanah objek sengketa secara tidak sah selayaknya orang menyewa rumah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per Tahun, terhitung sejak diketahuinya perbuatan para Tergugat yaitu bulan Januari tahun 2009 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- 8 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat-Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.946.000,00 (tiga juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 126/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 30 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 23 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Smg., jo Nomor 41/Pdt.K/2013/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 pada tanggal 3 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Oktober 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 4 November 2013;

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

Hal. 11 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



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

I Dalam Eksepsi dan Konvensi

- 1 Keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 22 paragraf 3 Dalam Eksepsi dan halaman 23 paragraf 2 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan bahwa seolah-olah *quod non* Pemohon Kasasi (Tergugat I) dalam jawabannya mengakui dan membenarkan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013 yang ada di Jalan Bukit Agung Nomor 125, Kelurahan Ngesrep Semarang, sebagaimana dikutip di bawah ini:

"Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi ... sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut merupakan kesalahan pengetikan namun substansi gugatan tidak menjadi kabur berhubung dalam jawabannya Tergugat membenarkan yang menjadi obyek sengketa adalah SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013 yang ada Jalan Bukit Agung Nomor 15 di Kelurahan Ngesrep Semarang ..." (vide putusan halaman 22 paragraf 3);

"Menimbang, bahwa seteah Majelis Hakim mempelajari dan menganalisa surat gugatan dan dalil-dalil sanggahan khususnya Tergugat I dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan maka yang menjadi masalah hukum (*Rechts Vragen*) dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

Tentang kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM Nomor 40121/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep dengan batas-batas:

- Batas Utara : Rumah Bapak Winoto Raharjo;
- Batas Timur : Rumah Bapak Andi (Akun);
- Batas Selatan : Rumah Bapak Aswin;
- Batas Barat : Jalan Bukit Buana;

Yang oleh para Tergugat diakui objek sengketa tersebut berada di jalan Bukit Agung Nomor 15 Semarang dan sesuai pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang dilakukan Majelis Hakim tanggal 12 September 2012 maka obyek sengketa batas-batasnya sesuai sebagaimana dalam gugatan dan obyek sengketa berada di jalan Bukit Agung Nomor 15 Semarang;" (vide Putusan halaman 23 paragraf 2);

- 2 Bahwa dalam membuat pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan kaedah-kaedah hukum pembuktian



yaitu tidak bersandarkan pada fakta yang ada dan terjadi di persidangan. Dalam Jawabannya, Pemohon Kasasi (Tergugat I) justru menolak, mempertanyakan dan mempermasalahkan gugatan Termohon Kasasi (Penggugat), yang tidak menyatakan dengan jelas tanah dan bangunan dan atau rumah yang mana, terletak dimana (di jalan apa?) yang dimaksud oleh Termohon Kasasi (Penggugat) dalam gugatannya;

- 3 Bahwa sebagaimana didalilkan sendiri oleh Termohon Kasasi (Penggugat) dalam gugatannya bahwa dia (Termohon Kasasi) yang membeli tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep pada tahun 2003 sejak awal tidak mengetahui letak tanah yang dibelinya dan baru mengetahui letak tanah dimaksud pada tahun 2009 yaitu 6 tahun seteah Termohon Kasasi membeli tanah tersebut (Vide gugatan Termohon Kasasi (Penggugat) butir 2, butir 4 dan butir 7);
- 4 Keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 24 paragraf 2 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang, bahwa bukti P-4 dan P-5 berupa SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep membuktikan bahwa sejak tahun 1976 obyek sengketa telah terbit SHM.4012 dan SHM.4013 atas nama Samuel Hardjowasito yaitu Turut Tergugat, sehingga dikaitkan dengan bukti surat P-2 dan P-3 berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa dimana Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Samuel Hardjowasito (Turut Tergugat) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013 benar atas nama Samuel Hardjowasito dan Pajak Bumi dan Bangunan juga atas nama Samuel Hardjowasito (Turut Tergugat) sehingga menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka SHM Nomor 4012 dan SHM No.4013 adalah syah menurut hukum";

Bahwa dalam membuat pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan dan telah mengabaikan kaedah-kaedah hukum pembuktian yaitu tidak bersandarkan pada fakta yang ada dan terjadi di persidangan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama ini tidak jelas dasar hukumnya, karena Termohon Kasasi (Penggugat) tidak mendalilkan demikian. Dalam gugatannya butir 3, Termohon Kasasi menyatakan:

"Bahwa obyek sengketa semula tercatat sebagai SHM Nomor 193/Jangli... dan SHM Nomor 195/Jangli... kemudian berdasarkan SK Walikotamadya KDH 77c.

Hal. 13 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



II Semarang tanggal 16 Juli 1994 Nomor 138/0539 Tahun 1994 mengenai pergantian nama Kelurahan Jangli menjadi Kelurahan Ngesrep, maka SHM Nomor 195/Jangli dibukukan menjadi SHM Nomor 4012/Ngesrep, sedangkan SHM Nomor 193/Jangli dibukukan menjadi SHM 4013/Ngesrep. Maka obyek sengketa sekarang tercatat sebagai SHM Nomor 4013/Ngesrep dan 4012/Ngesrep atas nama Terbanding (Penggugat)";

5 Bahwa selanjutnya, berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I pada halaman 24 paragraf 2 Putusan *a quo* terungkap bahwa tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan Nomor 4013/Ngesrep yang didalilkan Termohon Kasasi dibeli dari Turut Tergugat bukan dan tidak sama dengan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan Nomor 195/Jangli, karena menurut pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dimaksud tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan tanah SHM Nomor 4013/Ngesrep sudah sejak tahun 1976 terletak di Desa Ngesrep, sedangkan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM 195/Jangli milik Pembanding yang dibeli pada tahun 1987, semula terletak di Desa Jangli. Namun karena pada tahun 1994 terjadi pergantian nama kelurahan berdasarkan SK Walikotamadya KDH Tk. II Semarang tanggal 16 Juli 1994 Nomor 138/0539 Tahun 1994 mengenai pergantian nama Kelurahan Jangli menjadi Kelurahan Ngesrep, maka tanah SHM Pemohon Kasasi tersebut masuk ke wilayah Desa Ngesrep;

6 Berdasarkan uraian pada butir 4 dan 5 tersebut diatas terbukti bahwa yang dibeli oleh Termohon Kasasi (Penggugat) adalah tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep yang dibeli dari Turut Tergugat, bukan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli. Hal ini sesuai juga dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I pada halaman 24 paragraf 3 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa bukti P-6 dan P-7 berupa akta jual-beli Nomor 158/2003 tanggal 26 Agustus 2003 dan akta jual beli Nomor 159/2003 tanggal 26 Agustus 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Ika Janti Setyono, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang dimana tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dialihkan/ dipindah tangankan kepada Herman Sutjipto (Penggugat) dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pengalihan pemindah tangan atas SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013";

7 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang pada paragraf 4 halaman 24-25 sampai dengan paragraf 3 halaman 25-26 Dalam Kompensi, yang pada pokoknya menyatakan:



"Menimbang, bahwa khususnya Tergugat I mengajukan bukti surat berupa: T-1 sampai dengan T-4 dimana T-1 berupa kwitansi pembayaran sebuah rumah/ bangunan di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukitsari Semarang atas SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013 yang dikeluarkan Tahun 1976 atas nama Samuel Hardjowasito maka bukti surat T-1 berupa kwitansi yang dibuat Tahun 1987 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-4 dan P-5 dari Penggugat adalah bukti surat yang mempunyai kekuatan hukum yang sah karena proses akta jual beli sesuai ketentuan undang-undang sedangkan bukti T-1 hanya merupakan kwitansi sehingga harus ditolak karena tidak ada kaitannya dengan perkara ini;"

"Menimbang, bahwa mengenai bukti T-2 berupa penyetoran uang muka dan atau bangunan Hak Milik Nomor 193 dan Hak Milik Nomor 195 Desa Jangli Semarang melalui Bank Negara Indonesia 1946 tanggal 4 Januari 1988 dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak adanya akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka setoran dimaksud oleh Majelis Hakim dinyatakan hanya bersifat keperdataan saja dengan yang menerima setoran dalam hal ini Hie Song Hiong sehingga bukti tersebut dinyatakan ditolak;"

"Menimbang, bahwa mengenai bukti T-3 berupa pemberitahuan penyetoran uang kepada Hie Song Hiong sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa hal tersebut merupakan hubungan keperdataan Tergugat-Tergugat dengan Hie Song Hiong maka bukti dimaksud ditolak;" "Menimbang, bahwa mengenai bukti T-4 berupa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh Tergugat atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sejak Tahun 2001 sampai dengan Tahun 2012 dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dimaksud masih atas nama Samuel Hardjowasito (Turut Tergugat) sehingga bukti T-4 tersebut membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah milik Samuel Hardjowasito dengan SHM Nomor 4012 dan SHM Nomor 4013 (yaitu P-4 dan P-5) dan berdasarkan P-6 dan P-7 berupa Akta Jual-Beli atas nama SHM.4012 dan SHM.4013 telah dijual kepada Herman Sutjipto sehingga bukti T-4 tersebut membenarkan dalil-dalil gugatan dari Penggugat khususnya mendukung keberadaan bukti P-4,P-5,P-6 dan P-7 dari Penggugat;"

- 8 Bahwa adapun alasan keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I sebagaimana tersebut pada butir 7 di atas adalah sebagai berikut:

Hal. 15 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



- Tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli bukanlah dan tidak sama dengan tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep, sehingga tidak ada alasan dan dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Semarang untuk:
 - a Menilai dan menolak bukti-bukti Pemohon Kasasi (T-1,T-2,T-3,T-4), apalagi dipakai untuk membenarkan dan mendukung dalil-dalil dari Termohon Kasasi (Penggugat) yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan perkara *a quo*;
 - b Dan oleh karena itu sangat-sangat tidak beralasan juga bagi *Judex Facti* untuk menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan memerintahkan kepada Pemohon Kasasi untuk menyerahkan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli kepada Termohon Kasasi (Penggugat);
- Tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang adalah milik Pembanding yang dibeli (dengan itikad baik) dan ditempati (dikuasai) oleh Pemohon Kasasi sejak 1987 hingga saat ini;

Sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2008 (\pm 21 tahun) tidak ada gugatan atau tuntutan maupun pengusiran baik dari Turut Tergugat (Ahli Warisnya), Termohon Kasasi (Penggugat), Hie Sie Hiong (Ahli Warisnya) maupun dari pihak ke-3 lainnya mengenai penguasaan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang oleh Pemohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena selama (\pm 21 tahun) yaitu sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2008 Pemohon Kasasi menguasai dan menghuni tanah berikut bangunan SHM Nomor 193/Jangli dan 195/Jangli tidak ada gugatan dari pihak manapun, maka sesuai ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang menyatakan:

"Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, karena perlekatan;
karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang -Undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu."



Jo. ketentuan Pasal 1963 ayat 1 KUHPerdara

" Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 tahun"

maka pbanding adalah pemilik yang sah atas tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang;

- 9 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 2 halaman 26 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka petitum point dua dapat dikabulkan dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan yaitu: Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;"

Dengan alasan bahwa sesuai penjelasan butir 5 dan butir 8 di atas, tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep yang digugat oleh Terbanding (Penggugat) bukan dan tidak sama dengan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli serta bukan dan tidak terletak di Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang. Yang terletak di Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang adalah tanah SHM Nomor 193/Jangli dan Nomor 195/Jangli milik sah dari Pbanding;

- 10 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 3 halaman 26 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya' petitum point dua maka petitum point tiga dengan sendirinya para Tergugat telah terbukti secara sah menurut hukum melakukan perbuatan melawan hukum dan selanjutnya menurut hukum para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa baik dari orang maupun barang dan menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat;"

Pemohon Kasasi sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun, karena sebagaimana telah dijelaskan pada butir 5, 8 (8.2. dan 8.3.) dan 9

Hal. 17 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



diatas, tanah dan bangunan yang digugat oleh Termohon Kasasi (Penggugat) adalah milik sah dari Pemohon Kasasi. Dan oleh karena itu juga tidak ada dasar hukum bagi *Judex Facti* untuk memerintahkan kepada Pemohon Kasasi atau pihak yang menempati tanah dan bangunan tersebut untuk mengosongkan tanah beserta bangunan di atasnya dan menyerahkannya kepada Termohon Kasasi (Penggugat);

11 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 4 halaman 26, paragraf 1 dan 2 halaman 27 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang, bahwa mengenai para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama para Tergugat telah menempati tanah obyek sengketa secara tidak sah selayaknya dengan menyewa rumah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan, terhitung sejak diketahuinya perbuatan para Tergugat yaitu bulan Januari 2009 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa kalau hal tersebut dikaitkan dengan sewa rumah maka nilainya terlalu besar dan harus mengikuti sewa rumah yang berlaku secara umum di kota Semarang dan Majelis Hakim berpendapat besarnya adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sesuai dengan rasa keadilan;

"Menimbang, bahwa para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut adalah wajar agar para Tergugat melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun besarnya sesuai rasa keadilan adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari";

"Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim tanggal 12 Oktober 2012 dan telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang maka hal tersebut dinyatakan sah dan berharga";

Bahwa Pemohon Kasasi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* untuk:

- a Menghukum Pemohon Kasasi secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi;
- b Membayar uang *Dwangsom* kepada Termohon Kasasi;



- c Meletakkan dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilaksanakan berdasarkan penetapan *Judex Facti* tanggal 12 Oktober 2012; sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan hukum di atas;

II Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi dan konvensi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap tertuang kembali dalam rekonvensi ini;

- 2 Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 6 halaman 27-28 Dalam Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Jalan Bukit Agung Nomor 15 Bukitsari Semarang dan mana tercatat dalam SHM Nomor 193 dan SHM Nomor 195 dan telah dikuasai sejak Tahun 1987 hingga sekarang maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5/1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria maka pemilikan tanah dan bangunan harus didasari pada sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan namun dalam perkara dimaksud Penggugat Rekonvensi di persidangan tidak dapat membuktikan adanya sertifikat dimaksud yang dikeluarkan lembaga yang berwenang untuk itu (Badan Pertanahan Nasional) sehingga dengan demikian gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak keseluruhannya”;

- 3 Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

- Sebagaimana telah diuraikan pada butir 4 dalam konvensi di atas jika pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 24 paragraf 2 dihubungkan dengan dalil gugatan Termohon Kasasi (Tergugat Rekonvensi) butir 3, terungkap fakta bahwa tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan SHM Nomor 4013/Ngesrep bukan dan tidak sama dengan tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli;
- Dengan kata lain ada 2 bidang tanah yang berbeda satu dengan lainnya dan terletak ditempat yang berbeda pula: yaitu yang satu adalah tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli yang terletak di Kelurahan Jangli (sebelum 1994), Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang yang

Hal. 19 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



lainnya adalah tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan tanah SHM Nomor 4013/Ngesrep yang terletak di Kelurahan Ngesrep (sebelum 1994) namun tidak jelas letak tanahnya di jalan apa?;

- Tanah yang dibeli Termohon Kasasi (Tergugat Rekonvensi) adalah tanah SHM Nomor 4012/Ngesrep dan Nomor 4013/Ngesrep yang sejak awal (1976) memang terletak di Kelurahan Ngesrep;
- Sedangkan tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) pada tahun 1987 adalah tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli yang terletak di Jl. Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, dahulu termasuk dalam wilayah Kelurahan Jangli; namun karena ada pemekaran wilayah berdasarkan SK Walikotaamadya KDH Tk. II Semarang tanggal 16 Juli 1994 Nomor 138/0539 Tahun 1994 tanah tersebut saat ini masuk dalam wilayah Kelurahan Ngesrep;
- Adalah keliru dan salah serta tidak berdasar pada hukum jika *Judex Facti* menganggap kepemilikan tanah dan bangunan harus didasari pada SHM/ SHGB. Pendapat *Judex Facti* ini bertentangan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo PP Nomor 24 Tahun 1997 yang membedakan antara bukti hak dan bukti kepemilikan;

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 bukti T-1,T-2,T-3,T-4 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) secara Yuridis termasuk kedalam bukti kepemilikan, sedangkan penguasaan Pemohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) atas tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM 195/Jangli beserta bangunan di atasnya dari tahun 1987 hingga saat ini (\pm 25 tahun) merupakan bukti bahwa Pemohon Kasasi secara fisik menguasai tanah SHM tersebut;

- 4 Bahwa selain itu, oleh karena selama \pm 21 tahun yaitu sejak tahun 1987 sampai tahun 2008 tidak ada gugatan dari pihak manapun termasuk dari pihak Termohon Kasasi (Tergugat Rekonvensi), maka sesuai ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan:

"Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, karena perlekatan; karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang - Undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, ditakukan seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu." Jo ketentuan Pasal 1963 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan : "Siapa yang dengan



itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 tahun";

maka pemohon kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah SHM Nomor 193/Jangli dan SHM Nomor 195/Jangli berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Agung Nomor 15, Bukit Sari, Semarang;

- 5 Bahwa untuk menanggapi lebih lanjut pertimbangan hukum *Judex Facti* ini, Pemohon Kasasi merujuk pada dan mengambil alih dalil-dalil Pemohon Kasasi pada pokok gugatan dalam Kompensi Butir 1 sampai Butir 11;
- 6 Bahwa dengan demikian, baik *Judex Facti* tingkat pertama (*in casu* : Pengadilan Negeri Semarang) maupun *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya telah keliru memberikan pertimbangan hukum, salah di dalam menerapkan hukum (terutama hukum pembuktian) dan tidak memberikan putusan yang adil dan benar menurut hukum. Oleh karenanya tidak patut untuk dipertahankan dan haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara Kasasi ini;

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

mengenai alasan ke I sampai dengan ke II:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Alasan-alasan kasasi merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*;

Bahwa Penggugat berdasarkan bukti P-4 dan P-5 telah melalui proses jual beli berdasarkan Undang-Undang, sedangkan bukti T-1 hanya merupakan kwitansi;

Bahwa selanjutnya objek sengketa dipindahtanggankan kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, sehingga Akta Jual beli tersebut sah menurut hukum (Bukti P-6 dan P-7), lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan

Hal. 21 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung amar Putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh Putusan pengadilan Tinggi Semarang harus diperbaiki yaitu dengan menghilangkan amar tentang uang paksa (*dwangsom*) dan juga perbaikan susunan amar sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

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 M. I. Isadiyatni H. Gunadi, 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 **M. I. ISADIYATNI H. GUNADI** tersebut;
- 2 Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 126/Pdt/2013/PT. Smg., tanggal 30 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 31 Oktober 2012 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
- 3 Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat;
- 4 Menghukum para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa baik dari orang maupun barang dan menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan apabila para Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa secara sukarela maka pengosongan dilakukan dengan bantuan aparat Negara;
- 5 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama para Tergugat telah menempati tanah objek sengketa secara tidak sah selayaknya orang menyewa rumah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per Tahun, terhitung sejak diketahuinya perbuatan para Tergugat yaitu bulan Januari tahun 2009 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- 7 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 3 Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 19 Agustus 2014 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Hal. 23 dari 24 Hal. Putusan Nomor 669 K/Pdt/2014



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

ttd./Liliek Prisbawono Adi,S.H.,M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH S.H. M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003